

**Znalecká organizácia:** FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: [peter@skakala.sk](mailto:peter@skakala.sk)

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

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS1902446, SNM/19/053/MR, zo dňa 26.06.2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 61/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, práva stavby spevnených plôch (parkovacia plocha, vjazd do garáže), na pozemkoch v Bratislave, parcelné č. 21649/4, 22305/3 a 22306/26 v k.ú. Vinohrady, v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 95/2018, zo dňa 10.09.2018.

Počet strán (z toho príloh): 37 (21)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, práva stavby spevnených plôch (parkovacia plocha, vjazd do garáže), na pozemkoch v Bratislave, parcelné č. 21649/4, 22305/3 a 22306/26 v k.ú. Vinohrady, v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 95/2018, zo dňa 10.09.2018.

## 2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel zriadenia vecného bremena.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 01.07.2019.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 01.07.2019.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1902446, SNM/19/053/MR, zo dňa 26.06.2019
- Situácia pozemkov v k.ú. Vinohrady s vyznačením predmetných parciel
- Geometrický plán č. 95/2018, zo dňa 10.09.2018
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 24.05.2019
- Zmluva o nájme pozemku, zo dňa 31.05.2007

### b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 2212 - čiastočný, k.ú. Vinohrady, zo dňa 02.07.2019
- List vlastníctva č. 3610 - čiastočný, k.ú. Vinohrady, zo dňa 02.07.2019
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 02.07.2019
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR
- Situácia okolia podľa satelitnej mapy
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

## 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 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$VŠH \text{ nájmu} = VŠH \text{ poz} \times \left[ \frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [€/m^2/\text{rok}]$$

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 vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) 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.

b) 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.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy

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 sa odpočítajú náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu 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.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe všeobecnej hodnoty pozemku. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Výmera hodnoteného pozemku je určená podľa predloženého geometrického plánu, katastrálnej mapy a podľa platného právneho predpisu (šírka ochranného pásma).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- *Výpis z LV č. 2112 - čiastočný, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcela číslo 21649/4, výmera 126 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

- Parcela číslo 22306/26, výmera 172 m<sup>2</sup>, ostatná plocha

Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava	1/1

## ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremená, Iné údaje a Poznámky: - podrobne sú popísané v prílohe posudku na LV.

### **- Výpis z LV č. 3610 - čiastočný, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III**

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotená parcela)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcela číslo 22305/3, výmera 658 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava	1/1

## ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremená, Iné údaje a Poznámky: - bez záznamu k predmetnej parcele.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 01.07.2019. Na miestnej obhliadke boli vyhotovené fotografie a bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

### **d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom**

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

### **e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom**

V údajoch uvedených v evidencii katastra nehnuteľností zatiaľ nie sú uvedené zmeny podľa geometrického plánu č. 95/2018, zo dňa 10.09.2018 (v prílohe).

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

Vecné bremeno na priznanie práva stavby na pozemkoch parc. č. 21649/4, 22305/3 a 22306/26 v prospech KRAMARE s.r.o., Mlynské nivy 61/A, Bratislava:

- na časti parcely číslo 21649/4, k.ú. Vinohrady, Diel 2 v rozsahu výmery 48 m<sup>2</sup>,
- na časti parcely číslo 22305/3, k.ú. Vinohrady, Diel 1 v rozsahu výmery 44 m<sup>2</sup>,
- na časti parcely číslo 22306/26, k.ú. Vinohrady, Diel 3 v rozsahu výmery 80 m<sup>2</sup>.

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

Bez záznamu.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku je možné stanoviť na báze všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku je možné stanoviť aj porovnávaním.

### 2.1 POZEMKY

#### METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok tvoria parcely č. 21649/4, 22305/3 a 22306/26, pričom z ich celej výmery je hodnotená len časť, pre ktorú sa zriaďuje vecné bremeno podľa priloženého geometrického plánu, t.j. Diel 1 s výmerou 44 m<sup>2</sup> (vjazd do garáže), Diel 2 s výmerou 48 m<sup>2</sup> (parkovacia plocha) a Diel 3 s výmerou 80 m<sup>2</sup> (parkovacia plocha). Jedná sa o zriadenie vecného bremena na priznanie práva stavby na predmetnom pozemku.

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, prístupný je z Vlárskiej, resp. z Olivovej ulice. Parcely sú zapísané na LV ako zastavané plochy a nádvoria, resp. ostatná plocha, umiestnené sú v svahovitom upravenom teréne (komunikácie), majú nepravidelný tvar, s možnosťou priameho prístupu z verejnej komunikácie. Pozemok tvoria komunikačné a odstavné plochy priľahlé k obytnej budove s nebytovými priestormi na prízemí a s garážami v suteréne. V okolí je zmiešaná zástavba, sú tu postavené prevádzkové a administratívne budovy, bytové domy aj rodinné domy, zdravotnícke zariadenia, nemocnica s poliklinikou, reštaurácie, občianske stavby, komunikácie. V blízkosti leží Bratislavský lesopark s možnosťami oddychu a rekreácie. Na tomto území je možné pripojenie na všetky mestské inžinierske siete (pitná voda, kanalizácia, električka a plyn). Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou trolejbusovou a autobusovou dopravou.

Podľa územnoplánovacej informácie mesta, funkčné využitie územia je pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie. V predmetnom území je evidovaná trasa plynárenského zariadenia STL DN 200 mm spolu s ochranným a bezpečnostným pásom.

Záujem o kúpu nehnuteľností je tu trvalý, jedná sa o lokalitu v rámci Bratislavy, kde prebieha významná rozsiahla výstavba nových objektov v okolí. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje možné využívanie pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti používania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku, v súlade s územným plánom. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné mestské inžinierske siete. Povyšujúce a redukujúce faktory boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.



## b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako komunikačné a odstavné plochy prilehlé k obytnej budove, ktoré vytvárajú jej bezprostredné okolie.

## c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na liste vlastníctva sú zapísané ťarchy - vecné bremená, v súvislosti s prítomnosťou elektronických komunikačných sietí, resp. s prechodom peších cez vonkajšie schody a pochôdznu terasu pri bytovom dome. Zriadenie nového vecného bremena práva stavby na vyznačených častiach predmetného pozemku, úplne obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní. Účel využívania pozemku zostáva bez zmeny, s čiastočným obmedzením pre vlastníka parcely po zriadení vecného bremena, v rozsahu uvedenom vo výpočte.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21649/4	zastavané plochy a nádvoria	48,00	1/1	48,00
22305/3	zastavané plochy a nádvoria	44,00	1/1	44,00
22306/26	ostatná plocha	80,00	1/1	80,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>172,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,8080
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8080$	186,42 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 172,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2$	<b>32 064,24 €</b>

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 21649/4	$48,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 948,16
parc. č. 22305/3	$44,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 202,48
parc. č. 22306/26	$80,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 913,60
<b>Spolu</b>		<b>32 064,24</b>

## 3. NÁJMY

### NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok v k.ú. Vinohrady

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacjej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:



$$V\check{S}H \text{ nájmu} = V\check{S}H \text{ poz} \times \left[ \frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [€/m^2/\text{rok}]$$

$k$  – 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  $N$  vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. V tomto prípade je pri výpočte výšky ročného nájmu stanovená doba návratnosti investície v rokoch takým spôsobom, ktorý zohľadňuje sice pomerne dobrú polohu pozemku, avšak s negatívnym vplyvom daného dlhodobého účelu využitia. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. 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). Pri určení úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky a z úrokových sadzieb termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola do výpočtu stanovená na základe zistených publikovaných aktuálnych úrokových sadzieb komerčných bánk, podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)), ako priemerná hodnota pre dané obdobie z vkladov nefinančných spoločností a domácností. Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu, resp. priemer sadzieb platných pre právnické a fyzické osoby (všeobecná hodnota).

**VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:** 186,420 €

**Obdobie predpokladanej návratnosti investície:** 20 rokov

**Úroková miera:** 0,60 %

**Daň z príjmu:** 20 %

**Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:** 1,20

**Počet MJ pozemku:** 172,00 m<sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 186,420 \times \left[ \frac{(1+0,0060)^{20} \times 0,0060}{(1+0,0060)^{20} - 1} \right] \times 1,20 = 11,903 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

**Nájom za rok spolu:**

$$V\check{S}H_{NP} = M \times V\check{S}H_{NPMJ} = 172,00 \text{ m}^2 \times 11,903 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\ 047,32 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Parkovacia plocha a vjazd do garáže

Úlohou znalca je stanoviť výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na predmetnom pozemku. Jedná sa o právo stavby na pozemku.

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu 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:

- a) 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.
- b) Závädy viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách 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.

**Všeobecná hodnota vecného bremena** sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \text{SUM} (OZ_t / (1+k)^t), \quad t=1,2,\dots,n$$

$OZ_t$  - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájmovej 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).

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 dosahovaní výnosu 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. Cudzí stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na prevádzku, údržbu a daň z nehnuteľnosti. Výška dane z nehnuteľnosti je stanovená podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach. Predmetom dane z pozemkov nie sú časti zastavaných plôch a nádvorí, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov, pozemky alebo ich časti, na ktorých sú postavené pozemné komunikácie s výnimkou verejných účelových komunikácií.

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,6 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom za pozemok	172	m <sup>2</sup>	172,00	11,903	2 047,32

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	2047,32*0,10	204,73
Náklady na prevádzku a údržbu	2047,32*0,15	307,10
Daň z nehnuteľnosti	172*5,97*1,15/100	11,81
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>523,64</b>

**Odhadovaná strata:** 10 %

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

$$OZ_{BE} = 2\,047,32 - 523,64 - 204,73 (10\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 1\,318,95 \text{ €/rok}$$

#### 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]
Správne náklady	2047,32*0,10	204,73
Náklady na prevádzku a údržbu	2047,32*0,05	102,37
Daň z nehnuteľnosti	172*5,97*1,15/100	11,81
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>318,91</b>

**Odhadovaná strata:** 10 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $100 * (100 - 10) / 100 = 90,00 \%$

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

$$OZ_{BU} = 2\,047,32 - 318,91 - 204,73 (10\% \text{ strata}) - 1\,842,59 (90\% \text{ obmedzenie}) = - 318,91 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 318,91 - 1 318,95| = \mathbf{1 637,86 \text{ €/rok}}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,6 / 100 = 0,006$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1 637,86 * \frac{(1 + 0,006)^1 - 1}{(1 + 0,006)^1 * 0,006}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{1 628,09 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1 628,09 / 172 = \mathbf{9,47 \text{ €/m}^2}$$

#### Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1 637,86 * \frac{(1 + 0,006)^{20} - 1}{(1 + 0,006)^{20} * 0,006}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{30 781,25 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 30 781,25 / 172 = \mathbf{178,96 \text{ €/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, práva stavby spevnených plôch (parkovacia plocha, vjazd do garáže), na pozemkoch v Bratislave, parcelné č. 21649/4, 22305/3 a 22306/26 v k.ú. Vinohrady, v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 95/2018, zo dňa 10.09.2018, pre účel zriadenia vecného bremena.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci aj na nadobúdateľa. Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná tak, že závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Parkovacia plocha a vjazd do garáže	30 781,25	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>30 781,25</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>30 800,00</b>	

### Slovom: Tridsaťtisícosemsto Eur

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....  
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.  
.....

V Bratislave, dňa 09.07.2019

.....  
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

<b>Č. Popis</b>	<b>počet strán</b>
1. Objednávka č. OTS1902446, SNM/19/053/MR, zo dňa 26.06.2019	1
2. LV č. 2212 - parcela 21649/4, k.ú. Vinohrady, zo dňa 02.07.2019	2
3. LV č. 3610 - parcela 22305/3, k.ú. Vinohrady, zo dňa 02.07.2019	5
4. LV č. 2212 - parcela 22306/26, k.ú. Vinohrady, zo dňa 02.07.2019	2
5. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 02.07.2019	1
6. Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR	1
7. Situácia predmetných parciel v k.ú. Vinohrady	1
8. Geometrický plán č. 95/2018, zo dňa 10.09.2018	2
9. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 24.05.2019	3
10. Fotografie z miestnej obhliadky	1
11. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov	1
12. Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu	1
<b>Spolu</b>	<b>21</b>