

**Znalec:** **Ing. Miroslava Juritková**  
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty  
nehnuteľností, tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatia.sk

**Zadávateľ:** **Hlavné mesto SR Bratislava**  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava  
IČO 00603481  
DIČ 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1903649 SNM/19/091/MA

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 17/2019**

**Vo veci:** Objednávka OTS1903649 SNM/19/091/MA vo veci stanovenia hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu v k.ú. Vrakuňa.

Počet listov (z toho príloh): 39 (18)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Objednávka OTS1903649 SNM/19/091/MA vo veci stanovenia hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu v k.ú. Vračuňa, na časti pozemku registra „C“ parc.č. 721/2 – ostatná plocha o výmere 70m<sup>2</sup>, bez založeného LV, ktorý je súčasťou pozemkov registra „E“ parc.č. 706/1 – ostatná plocha o výmere 584m<sup>2</sup> a parc.č. 709 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100009m<sup>2</sup>, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

**2. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre uzatvorenie zmluvy k zriadeniu vecného bremena.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 15.11.2019  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.11.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č 721/2 v k.ú. Vračuňa, ulica Hradská, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIČ 49233/19-389222, dňa 2.8.2019

Objednávka č. OTS1903649 SNM/19/091/MA, z dňa 11.10.2019

Geometrický plán na vyznačenie práva prechodu cez pozemok parcely C KN č. 721/2 a parcely E KN č. 706/1,709

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 270 k. ú. Vračuňa zo dňa 12.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. Č. 721/2 k. ú. Vračuňa zo dňa 12.11.2019, vytvorená cez katastrálny portál

Fotodokumentácia

Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk),  
[www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty. (v znení č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z., 254/2010 Z. z., 213/2017 Z. z.)
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ZZTP)
- Vyhláška č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. (v znení č. 103/1990 Zb., 262/1992 Zb., 136/1995 Z. z., 199/1995 Z. z., 286/1996 Z. z., 229/1997 Z. z., 175/1999 Z. z., 237/2000 Z. z., 237/2000 Z. z., 416/2001 Z. z., 553/2001 Z. z., 217/2002 Z. z., 103/2003 Z. z., 245/2003 Z. z., 417/2003 Z. z., 608/2003 Z. z., 541/2004 Z. z., 290/2005 Z. z., 479/2005 Z. z., 24/2006 Z. z., 218/2007 Z. z., 540/2008 Z. z., 66/2009 Z. z., 513/2009 Z. z., 118/2010 Z. z., 145/2010 Z. z., 547/2010 Z. z., 408/2011 Z. z., 300/2012 Z. z., 300/2012 Z. z., 180/2013 Z. z., 219/2013 Z. z., 368/2013 Z. z., 293/2014 Z. z., 314/2014 Z. z., 154/2015 Z. z., 247/2015 Z. z., 254/2015 Z. z., 177/2018 Z. z., 312/2018 Z. z., 93/2019 Z. z.)

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (v znení č. 222/1996 Z. z., 255/2001 Z. z., 419/2002 Z. z., 173/2004 Z. z., 568/2007 Z. z., 669/2007 Z. z., 384/2008 Z. z., 304/2009 Z. z., 103/2010 Z. z., 345/2012 Z. z., 180/2013 Z. z., 125/2016 Z. z., 212/2018 Z. z.)
- 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 znení č. 74/2011 Z. z., 87/2013 Z. z., 263/2018 Z. z.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 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.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2019.

#### 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Rozsah vecného bremena je stanovený na základe predloženého GP.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené vo vyhláske MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z , vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017.

Na stanovenie VŠH pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Na stanovenie VŠH pozemku nie je použitá metóda porovnávacía, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať dostatočný počet podkladov o predaji porovnateľných nehnuteľností na voľnom trhu s obdobnými nehnuteľnosťami. Jedná sa o pozemok nezastavaný, verejne prístupný s zeleňou. V ponuke na predaj realitných kancelárií sú pozemky určené na individuálnu bytovú výstavbu. Pri analýze cien voľných stavebných pozemkov v danej lokalite bolo zistené, že ceny voľných stavebných pozemkov, určených pre IBV v danej lokalite, sa pohybujú v cenových intervaloch od 230 Eur/m<sup>2</sup> do 300 Eur/m<sup>2</sup>.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2019.

#### a1) Definície základných 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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby),
- metódou polohovej diferenciacie.

Porovnávacía metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$VŠH\ POZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [€]}$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>,

$n$  - rozsah súboru (počet pozemkov),

$V\check{S}H_{MJi}$  - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup> určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>,

$n$  - rozsah súboru (počet pozemkov),

$V\check{S}H_{MJi}$  - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup> určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

$M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>.

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left( \frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}C_{MJi}$  - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp.

ponuková) v €/m<sup>2</sup>,

$f_V$  - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektivizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot f_{Vi} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}C_{MJi}$  - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp.

ponuková) v €/m<sup>2</sup>,

$f_{Vi}$  - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Podľa časti E.1, prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. je na zohľadnenie (objektivizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{v_i} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{E_i} + f_{P_i} + f_{F_i} \quad [\%]$$

kde  $f_j$  sú čiastkové faktory:

- $f_{E_i}$  ekonomický faktor [%],
- $f_{P_i}$  polohový faktor [%],
- $f_{F_i}$  fyzický faktor [%].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná  $\pm 0$  %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{v_i} = f_{E_i} \cdot f_{P_i} \cdot f_{F_i} \quad [-]$$

kde

- $f_{E_i}$  - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,
- $f_{P_i}$  - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,
- $f_{F_i}$  - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

- Ekonomické faktory

- Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,
- pri ponukách realitných kancelárií je možné uvažovať s redukciou ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

- Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.. Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

- Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitosť pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

**Metóda polohovej diferenciácie**

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu metódou polohovej diferenciácie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvujúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

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

**Výnosová metóda**

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.  
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

**a3) Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena**

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa počíta ako:

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 násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) 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 stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

OZ<sub>t</sub> – 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].

**a4) Všeobecná hodnota nájmu pozemku**

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \frac{[(1+k)^n \cdot k]}{[(1+k)^n - 1]} \cdot k_N \quad [€/m^2, \text{rok}]$$

kde:

VŠHPOZMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k<sub>N</sub> – 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, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :  
Súčasný stav v zmysle evidencie KN:**

Pozemok PARCELA registra „C“ KN p.č. 721/2 v k.ú. Vrakuňa, Okres: Bratislava II, Katastrálne územie: Vrakuňa, Obec: BA -mč. Vrakuňa, List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.

Pozemok PARCELA registra „E“ KN p.č. 706/1 v k.ú. Vrakuňa, Okres: Bratislava II, Katastrálne územie: Vrakuňa, Obec: BA -mč. Vrakuňa, evidovaný na mape určeného operátu, zapísaný na LV č. 270. V popisných údajoch katastra je pozemok evidovaný nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

parc. č.706/1 ostatné plochy o výmere 584 m<sup>2</sup> umiestnená v ZUO

parc. č.709 zastavané plochy o výmere 10009m<sup>2</sup> umiestnená v ZUO

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník

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

1/1

**Evidencia v zmysle predloženého GP č. 14061538-119/19**

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
Číslo					Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ind opráv. osoba) adresa, (sídlo)
gzkn. vložky	listu vlastn.	parcely											ha	m <sup>2</sup>		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C												
	270 270		706/1 709		584 0009	ost.pl. zast.pl.	1 2		706/1 709	16 33	(706/1 709)	1	584 0009	ost.pl. zast.pl.	Doterajší delta)	
Spolu:					1 0593							1	0593			
				721/2	1 2444	ost.pl.					721/2	1	2444	ost.pl. 37	Doterajší	
Spolu:					1 2444							1	2444			
<p>Legenda: 37 spôsobu využívania 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, riekoty, výholy, vysoké medze s krávnou alebo kamením a iné plochy, ...</p> <p>Poznámka: Vecné bremeno právoprechodu a prejazdu cez pozemok parcely C KN č. 721/2, E KN č. 706/1, 709 v uvedených dieloch v prospech vlastníka pozemku parcely C KN č. 784</p>																



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

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 15.11.2019

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 15.11.2019

**d) Technická dokumentácia.**

Zadávateľom nebol poskytnutá technická dokumentácia, predmetom ohodnotenia je pozemok.

**e) Údaje katastra nehnuteľností.**

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Pri porovnaní predloženého GP a objednávky bol zistený nesúlad vo výmere plochy pre stanovenie hodnoty vecného bremena. V zmysle GP je vyčíslený rozsah vecného bremena práva prechodu a prejazdu na ploche o výmere 49m<sup>2</sup>.

Zadávateľom znaleckého posudku bola poskytnutá Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č 721/2 v k.ú. Vrakuňa, ulica Hradská, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIČ 49233/19-389222, dňa 2.8.2019. V zmysle územného plánu je pre pozemok pč 721/2 funkčné využitie územia: Námestia a ostatné komunikačné plochy. T.j verejne 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, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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

Pozemky

Časť pozemku reg CKN p.č. 721/2, rozsah pre zriadenie VB stanovený na základe GPč. 14061538-119/19 - parc. č. 721/2 k.ú. Vrakuňa (49 m<sup>2</sup>)

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

Nie je definované.

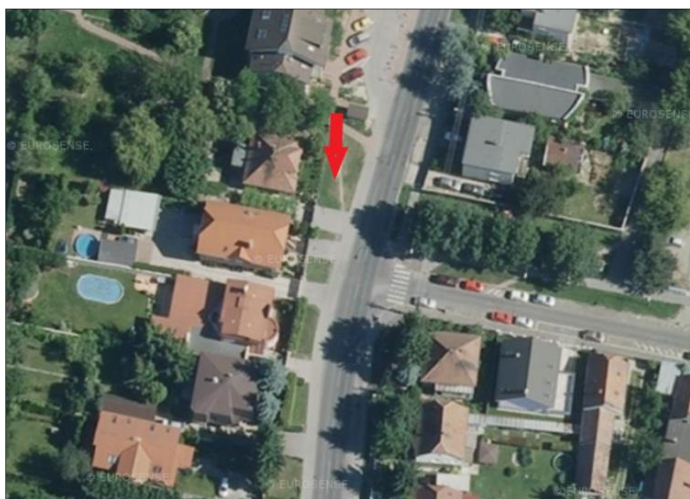
## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v Bratislave II, mestskej časti Vrakuňa, ul Hradská, časť Dolné Hony. Pozemok sa nachádza pri miestnej komunikácii Hradská. Pozemok je nezastavaný, voľný, v čase obhliadky ako zelená plocha. V okolí pozemku sa nachádza kompletná občianska vybavenosť odpovedajúca veľkosti mesta a odpovedajúca sieť MHD. V okolí sa nachádza bytová výstavba, cez pozemok bude zabezpečený prístup a prejazd k rodinnému domu na p.č. 784 z verejnej komunikácie ul Hradská.

Obr: Umiestnenie pozemku, ul Hradská. Zdroj mapy.cz



Obr: Umiestnenie pozemku, ul Hradská. Zdroj www.mapy.cz

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 721/2 je v čase ohodnotenia nezastavaný.

Spol SHF Development s.r.o., má záujem o zriadenie vecného bremena práva prístupu a prejazdu na tomto pozemku, nakoľko je vlastníkom susedných pozemkov p.č. 784.

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie, územný plán stanovuje pre pozemok funkčné využitie námestia a ostatné

komunikačné plochy.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV nie sú evidované ťarchy spojené s využívaním ohodnocovaného pozemku.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia je časť pozemku reg. "C" KN p.č. 721/2 v k.ú. Vrakuňa o výmere 49 m<sup>2</sup>, pričom rozsah pozemku bola stanovený na základe predloženého GP Geometrický plán na vyznačenie práva prechodu cez pozemok parcely C KN č. 721/2 a parcely E KN č. 706/1,709. Pozemok v čase ohodnotenia je nezastavaný, nevyužívaný, verejne prístupný. Situovaný pozdĺž verejnej komunikácie ul Hradská. Pozemok je zatravnovaný a na časti sú pozemku sú realizované spevnené plochy pre vjazd na pozemok (plocha vjazdu nie je totožná s plochou na ktorej bude zriadené VB).

Hodnotená časť pozemku bude využívaná ako prístup a prízjazd k nehnuteľnostiam na p.č. 784 k.ú. Vrakuňa. V zmysle predloženej UPI je funkčné využitie pozemku definované ako námestia a ostatné komunikačné plochy, čo súhlasí s aktuálnym využitím pozemku. Pozemok je rovinatý, s možnosťou pripojenia na technickú infraštruktúru. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené.

Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010 a 213/2017 Z. z. Vo výpočte bol použitý koeficient povyšujúci ich faktorov pre stanovenie VŠH nakoľko vysoký záujem o kúpu pozemkov v meste Bratislava nebol zohľadnený vo východiskovej hodnote pozemku. Ostatné použité objektivizačné parametre sú zrejmé z tabuľky výpočtu VŠH.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
721/2 k.ú. Vrakuňa	ostatná plocha	49,00	1/1	49,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>KS</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <b>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</b> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>pozemok sa nachádza v obytnej zóne mesta Bratislava - Vrakuňa Dolné Hony</i>	1,30
k <sub>KV</sub> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>pozemok je nezastavaný, zatravnená plocha, verejne prístupný, situovaný pozdĺž Hradskej ulice</i>	0,70
k <sub>KD</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>v okolí je sieť mestskej hromadnej dopravy, zástavka je priamo na Hradskej ulici</i>	1,00
k <sub>KF</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>v okolí pozemku sa nachádza hustá zástavba obytných budov - rodinné domy, bytové domy.</i>	1,00
k <sub>KI</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>pozemok je možné pripojiť minimálne na druhy inžinierskych sietí</i>	1,30
k <sub>KZ</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemok sa nachádza v meste Bratislava, kde je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností</i>	1,60
k <sub>KR</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	1,8928
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8928$	<b>125,66 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 721/2 k.ú. Vrakuňa	49,00 m <sup>2</sup> * 125,66 €/m <sup>2</sup> * 1/1	6 157,34
<b>Spolu</b>		<b>6 157,34</b>

**3. NÁJMY****Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku**

Novelizáciou č. 254/2010 Z.z. vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v prílohe č. 3, ods. G stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov došlo k zmenám v postupe stanovenia VŠH nájmu pozemku. VŠH ročného nájmu pozemku môžeme vypočítať na báze všeobecnej hodnoty a druhý spôsob výpočtu je stanovenie VŠH nájmu pozemku porovnávaním. Druhý spôsob stanovenia VŠH je vylúčený z dôvodu nedostatku vhodných podkladov pre porovnávanie.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu na báze všeobecnej hodnoty**

Výpočet zo vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot [ ( 1 + k )^n \cdot k / ( 1 + k )^n - 1 ] \cdot k_N \quad [€/m2/rok]$$

kde

$VŠH_{POZMJ}$  – je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>/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  $N$  vyjadrujú náklad spojené s dosiahnutím hrubého výnosu ( daň z príjmu v percentách )

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov v závislosti od fyzických, polohových a ekonomických faktorov.

**Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov** – hodnotu nájmu pozemku stanovujeme na obdobie jedného roka. Dĺžka nájmu je stanovená vyhláškou na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne.

**Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku** - na jej výpočet sa používa metóda porovnávania, alebo metóda polohovej diferenciacie. VŠH pozemku je prevzatá z predchádzajúceho výpočtu.

**Úroková miera** – pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou ECB a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Úroková sadzba ECB v termíne ohodnotenia (prevzatá z stránky [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)) pre hlavné refinančné operácie platná od 18.9.2019 je vo výške **0,00%**

Úrokové sadzby z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch / Sadzby pre hlavné refinančné operácie sú zistené z podkladov NBS [http://www.nbs.sk/ img/Documents/STATIST/US/urms\\_vkl\\_ap.pdf](http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf)

Úroková miera z vkladov refinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou do 1 roka, jej priemerná hodnota pre obdobie od 9Q2018- 9Q2019 je v úrovni 0,03 (zdroj NBS).

Dosadená úroková miera vo výpočte je 0,03.

**Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu** – sadzba dane z príjmu 21 % je platná pre právnické osoby v roku 2019.

**Obdobie predpokladanej návratnosti investície** – obvyklé obdobie návratnosti investície je v intervale od 15-40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na

základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície. Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti, umiestnené v dobrej polohe s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa územného plánu). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti, umiestnené v nevhodnej polohe s nevhodnými fyzickými charakteristikami, nevhodným tvarom, bez možnosti zástavby a pod.

V zmysle umiestnenie pozemku na území hlavného mesta, charakteristiky a výmery pozemku som volila **návratnosť 30 rokov**. Toto určené obdobie objektívne zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne charakteristiky posudzovaného pozemku. Toto obdobie je zároveň zvolené s ohľadom na predpokladaný neobmedzený čas trvania vecného bremena.

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Časť pozemku p.č. 721/2, rozsah pre zriadenie VB stanovený na základe GPč. 14061538-119/19

##### Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku

Novelizáciou č. 254/2010 Z.z. vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v prílohe č. 3, ods. G stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov došlo k zmenám v postupe stanovenia VŠH nájmu pozemku. VŠH ročného nájmu pozemku môžeme vypočítať na báze všeobecnej hodnoty a druhý spôsob výpočtu je stanovenie VŠH nájmu pozemku porovnávaním. Druhý spôsob stanovenia VŠH je vylúčený z dôvodu nedostatku vhodných podkladov pre porovnávanie.

V zmysle umiestnenie pozemku na území hlavného mesta, charakteristiky a výmery pozemku som volila **návratnosť 30 rokov**. Toto určené obdobie objektívne zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne charakteristiky posudzovaného pozemku. Toto obdobie je zároveň zvolené s ohľadom na predpokladaný neobmedzený čas trvania vecného bremena.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	125,660 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,03 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	49,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 125,660 * \left[ \frac{(1+0,0003)^{30} * 0,0003}{(1+0,0003)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 5,092 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 49,00 \text{ m}^2 * 5,092 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{249,51 \text{ €/rok}}$$

### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

#### 4.1 Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku EKN p.č. 706/1 a 709 (CKN p.č. 721/2), o výmere 49 m<sup>2</sup> k.ú. Vrakuňa

##### POPIS

Právo prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 721/2 o výmere 49 m<sup>2</sup> k.ú. Vrakuňa (pozemok je súčasťou parc.č. 706/1 a 709 registra „E“ KN) k.ú. Vrakuňa. Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu sú zapísané na LV č. 270 pre vlastníka Hlavné mesto Bratislava.

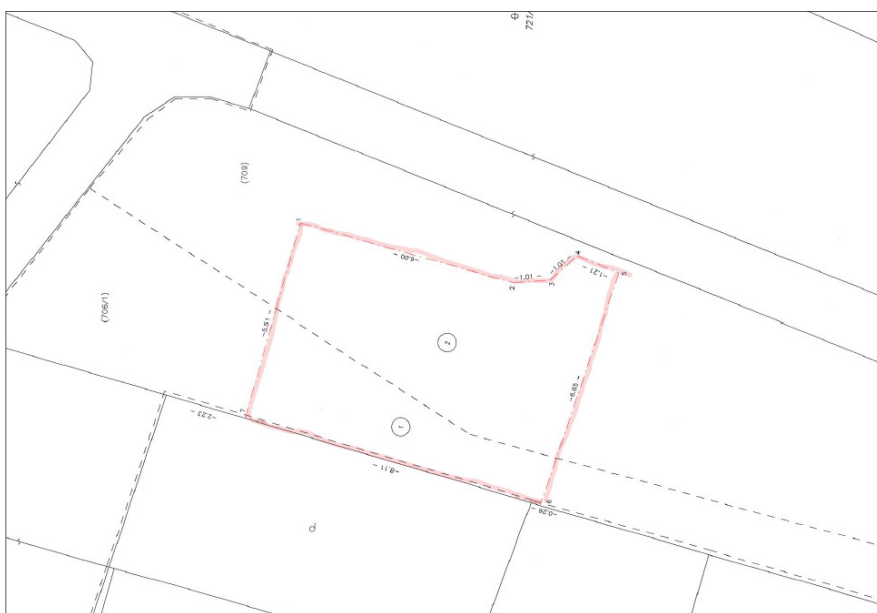
Identifikácia pozemku je na základe - Geometrického plánu č. GP č. 14061538-119/19 na vyznačenie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcely C KN č. 721/2 a parcely E KN č. 706/1,709. GP bol úradne overený 28.10.2019 pod číslom G1-2185/2019, je prílohou znaleckého posudku.

**Okrajové podmienky zriadenia vecného bremena:druh VB:** VB s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu

**oprávnený subjekt:** oprávneným subjektom je vlastník pozemku p.č. 784 k.ú Vrakuňa

**čas trvania VB:** časovo neobmedzené trvanie

**rozsah VB:** priestorové vymedzenie a rozsah v zmysle GP č. 14061538-119/19 *všeobecná hodnota vecného bremena stanovená ako jedno rázová odplata*



Podstata ohodnotenia vecného bremena - Vecné bremeno nie je nájomným vzťahom medzi povinným a oprávneným subjektom. Vecné bremeno vzniká spravidla za jednorazovú náhradu za jeho zriadenie. Znaleckou úlohou je teda vyčíslenie primeranej náhrady, ktorá bude kompenzovať ujmu povinného subjektu. Spravidla ide o sumu, ktorá pri uložení na bežný termínovaný vklad (tzn. vklad s bežným úrokom) bude počas celej doby trvania (v SR max. 20 rokov) poskytovať čiastky, ktoré budú primerane kompenzovať ujmu povinného subjektu. V znaleckej praxi sa najčastejšie ujma povinného subjektu stanovuje na báze

straty nájmu. V niektorých prípadoch je však tento model nepoužiteľný. Charakteristika vecného bremena z titulu určenia oprávneného subjektu - Jedná sa o vecné bremeno v prospech veci (in rem), subjekt oprávnenia je vlastník pozemku p.č. 784 k.ú. Vrakuňa. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu cez pozemok parcely C KN č. 721/2 a parcely E KN č. 706/1,709 k.ú Vrakuňa, plocha o výmere 49m<sup>2</sup>.

**Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná:**

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. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnaním. 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:**

$$V\dot{S}HVB = \sum OZt / (1+k)^n$$

OZt - trvalo odčerpateľný zdroj (€/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). Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závrada 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.

$OZBE = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata}$

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. V danom prípade uvažujem so stratou stanovenou odborným odhadom vo výške 50%, táto sadzba zároveň odzrkadľuje celkový trh s prenájomom takéhoto typu nehnuteľností. 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 dosahovanie výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

$OZBU = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie}$

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženie 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). V tomto prípade nie je uvažované s nákladom na daň z pozemku, nakoľko pozemok je vo vlastníctve mesta. Uvažovaný náklad vo výške 20 Eur/rok je náklad v súvislosti s údržbou pozemku.

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady.

Okrajová podmienka

(strata + odmedzenie) 100%

potom obmedzenie ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme ako

odmedzenie = odhadované obmedzenie zo (100-strata) /v%/

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.

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia z titulu závady hodnotou 30 %, nakoľko vlastník pozemku môže pozemok užívať aj po zriadení VB (pozemok je v čase ohodnotenia nevyužívaný, nezastavaný, v zmysle predloženej UPI sa predpokladá využitie pozemok na ostatné komunikačné plochy, oprávnený z VB bude pozemok využívať za účelom prechodu a prejazdu). Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 50 %, táto je stanovená spracovateľom znaleckého posudku s ohľadom na možnosť reálneho prenajatia pozemku, s ohľadom na jeho možné využitie a s ohľadom na predpokladaný záujem o prenájom tejto parcely.

#### 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>	0,03 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemku	49	m <sup>2</sup>	49,00	5,092	249,51

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
údržba pozemku (uvažovaná ako jednorázová platba za kosenie pozemku)	20	20,00
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>20,00</b>

Odhadovaná strata: 50 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 249,51 - 20,00 - 124,76 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 104,75 €/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]
údržba pozemku (uvažovaná ako jednorázová platba za kosenie pozemku)	20	20,00
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>20,00</b>

Odhadovaná strata: 50 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 249,51 - 20,00 - 124,76 (50% strata) - 37,43 (15% obmedzenie) = 67,32 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |67,32 - 104,75| = 37,43 €/rok

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,03 / 100 = 0,0003$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 37,43 * \frac{(1+0,0003)^1 - 1}{(1+0,0003)^1 * 0,0003}$$



$$V\check{S}H_{VB} = 37,42 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 37,42 / 49 = 0,76 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 37,43 * \frac{(1 + 0,0003)^{20} - 1}{(1 + 0,0003)^{20} * 0,0003}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 746,25 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 746,25 / 49 = 15,23 \text{ €/m}^2$$

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu v k.ú. Vrakuňa, na časti pozemku registra „C“ parc.č. 721/2 – ostatná plocha o výmere 70m<sup>2</sup>, bez založeného LV, ktorý je súčasťou pozemkov registra „E“ parc.č. 706/1 – ostatná plocha o výmere 584m<sup>2</sup> a parc.č. 709 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100009m<sup>2</sup>, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Výpočtom bola zistená **Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok vo výške 750Eur.**

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.11.2018, ktorú by mala 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 neprimeranou pohnutkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet odplaty za zriadenie vecného bremena - právo prechodu, prejazdu bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Pričom pri stanovení odplaty za zriadenie vecného bremena boli nasledovné okrajové podmienky: charakteristika vecného bremena z titulu určenia oprávneného subjektu - jedná sa o vecné bremeno v prospech vecí (in rem), subjekt oprávnenia je vlastník pozemku p. č. 784 k.ú. Vrakuňa, okres Bratislava III. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú (preto bolo ako základ výpočtu použité obdobie 20 rokov) a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu. Vecné bremeno bude zriadené na časť pozemku v rozsahu pozemku t.j. 49m<sup>2</sup>.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Časť pozemku p.č. 721/2, rozsah pre zriadenie VB stanovený na základe GPč. 14061538-119/19 - parc. č. 721/2 k.ú. Vrakuňa (49 m <sup>2</sup> )	6 157,34
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>6 157,34</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>6 200,00</b>

Slovom: Šesťtisícdvesto Eur

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Časť pozemku p.č. 721/2, rozsah pre zriadenie VB stanovený na základe GPč. 14061538-119/19	5,092	249,51

<b>Spolu</b>		<b>249,51</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>250,00</b>

Slovom: Dvestopäťdesiat Eur/rok

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku EKN p.č. 706/1 a 709 (CKN p.č. 721/2), o výmere 49 m <sup>2</sup> k.ú. Vrakuňa	746,25	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>746,25</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>750,00</b>	

Slovom: Sedemstopäťdesiat Eur

V Bratislave dňa 15.11.2019

Ing. Miroslava Juritková

## IV. PRÍLOHY

Kópia uznesenia orgánu, ktorý znalca ustanovil alebo pribral do konania.  
Objednávka č. OTS1903649 SNM/19/091/MA, z dňa 11.10.2019

Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností  
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 270 k. ú. Vrakuňa zo dňa 12.11.2019, vytvorený  
cez katastrálny portál  
Výpis z katastra nehnuteľností pozemok reg C KN p.č. 721/2, k. ú. Vrakuňa zo dňa 12.11.2019,  
vytvorený cez katastrálny portál

Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností  
Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. Č. 721/2 k. ú. Vrakuňa zo dňa 12.11.2019,  
vytvorená cez katastrálny portál

Geometrický plán na vyznačenie práva prechodu cez pozemok parcely C KN č. 721/2 a parcely E KN č.  
706/1,709

Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č 721/2 v k.ú. Vrakuňa, ulica Hradská, vydaná Magistrátom  
hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIČ 49233/19-389222, dňa 2.8.2019

Fotodokumentácia

## Část pozemku p.č. 721/2 k.ú. Vrakuňa, ul Hradská 89

