

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

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

**Číslo objednávky:** Objednávka č. OTS1701626 SNM/17/050/LP zo dňa 16.05.2017 (doručená dňa  
18.05.2017)

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **56/2017**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu a vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí na pozemkoch „KN C“ parc č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka pre účel zamýšľaného majetkoprávneho vyporiadania

**Počet listov (z toho príloh): 38 (23)**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 2 + 1 CD + 1 archív znalca**

V Bratislave 27.05.2017

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu a vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí na pozemkoch „KN C“ parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka pre účel zamýšľaného majetkoprávneho vyporiadania

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 18.05.2017

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 20.05.2017

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 27.05.2017

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 36211/17-21008/17 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 31.03.2017 na pozemky „KN C“ parc.č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka
- Objednávka č. OTS1701626 SNM/17/050/LP zo dňa 16.05.2017 (doručená dňa 18.05.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava

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

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 1 – okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka zo dňa 20.05.2017 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.05.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 12/2003
- Ing. Ľubomír Hurajt, Ladislav Mác: Oceňovanie vecných bremien. Časopis Znalectvo 4/1999
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 1-2/1998, 3/1998

- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

majetkoprávne vyporiadanie

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

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

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

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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

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

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

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Trnávka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### List vlastníctva č. 1, k.ú. Trnávka

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
16972/ 9	81	Záhrady	4		1	
16972/ 11	24	Záhrady	4		1	

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		

1 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO:

1/1

Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

**Časť C: Ľarchy**

Podľa LV v prílohe

Iné údaje:

uvedené v prílohe ZP

Poznámka:

uvedené v prílohe ZP

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.05.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 20.05.2017 z verejnej komunikácie. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

**d) Technická dokumentácia:**

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

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

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

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

- Pozemky „KN C“ parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Trnávka

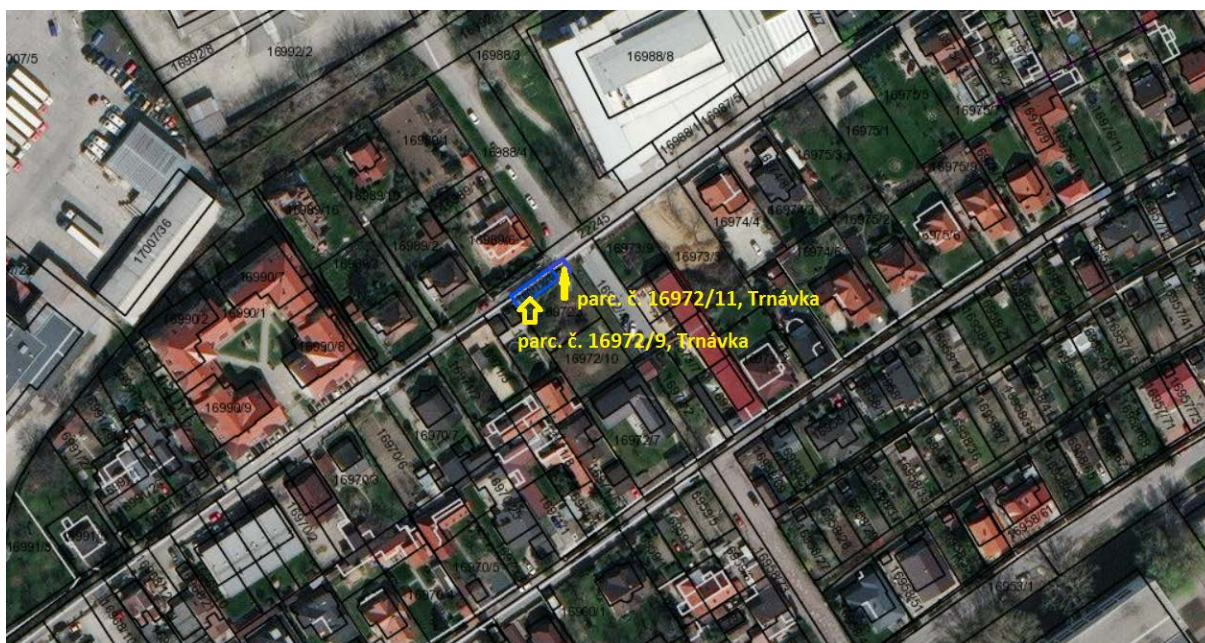
**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemky „KN C“ parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka sa nachádzajú v blízkosti ulice Krajná v Trnávke. V okolí sa nachádzajú prevažne rodinné domy, priemyselné stavby. V čase obhliadky boli pozemky využívané ako trávnaté plochy – plochy predzáhradky.

Pozemok „KN C“ parc. č. 16972/9, k.ú. Trnávka má výmeru 81 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako Záhrady. Pozemok „KN C“ parc. č. 16972/11, k.ú. Trnávka má výmeru 24 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako Záhrady.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť a dobrú dopravnú napojenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 10 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

### Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Trnávka

Trnávka je miestna časť a katastrálne územie v Bratislave v mestskej časti Ružinov v okrese Bratislava II. Je ohraničená ulicami a komunikáciami Rožňavská na severozápade, Cesta na Senec na severe a Trnavská cesta a Vrakunská cesta na juhu. Východnú hranicu tvorí Farná (Ivanka pri Dunaji). Nachádza sa tu kompletná občianska vybavenosť (jasle, materská, základná škola, stredná škola, kostol, futbalové ihrisko, zdravotné stredisko, pošta, polícia, veľké nákupné strediská Avion, Palace a Soravia. Taktiež pod územie Trnávky spadá Letisko M.R.Štefánika a prírodné kúpalisko Zlaté piesky.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Hodnotené pozemky tvorili v čase obhliadky boli pozemky využívané ako trávnaté plochy – plochy predzáhradky.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 36211/17-21008/17 v prílohe) definovaná kódom S = rozvojová plocha situovaná v území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny). Územný plán zóny Trnávka, Krajná – Bočná určuje nasledovnú reguláciu predmetnej zóny: - návrh rozvojového územia: **stabilizácia obytného prostredia**, prevládajúca funkcia: rodinné domy



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

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na plánovaný účel. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Na častiach pozemkov – nehnuteľností nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemky evidované na LV č. 1, k.ú. Trnávka****POPIS**

Pozemok „KN C“ parc. č. 16972/9, k.ú. Trnávka má výmeru 81 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako Záhrady. Pozemok „KN C“ parc. č. 16972/11, k.ú. Trnávka má výmeru 24 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako Záhrady.

Nachádzajú sa v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Trnávka v blízkosti ulice Krajná. V súčasnosti je v lokalite záujem o kúpu pozemku na účely individuálnej bytovej výstavby, lokalita je vyhľadávanou mestskou časťou pre výstavbu.

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

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava (ks – 1,4, kp – 1,1). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nebytové budovy (kv-1,00). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asfaltovej komunikácie z ulice Krasovského. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. do 10 min, ide o územie mesta (kd – 1,00). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti (kz – 1,3). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako plochy predzáhradky, tvar pozemku, veľkosť pozemku. O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch/ nie je zvýšený záujem (kr - 0,65).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov ([www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny voľných nezastavaných stavebných pozemkov (určených pre rodinnú, bytovú a polyfunkčnú výstavbu) sa v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 120,- EUR/m<sup>2</sup> - 312,- EUR/m<sup>2</sup>. Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (120,95 €/m<sup>2</sup>) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
16972/9	záhrada	81	81,00	1/1	81,00
16972/11	záhrada	24	24,00	1/1	24,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>105,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
kv koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým	1,00

	vybavením	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh mozej zástavby a pod.)	0,65

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,30 * 0,65$	1,8218
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8218$	120,95 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 105,00 \text{ m}^2 * 120,95 \text{ €/m}^2$	12 699,75 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 16972/9	9 796,95
parcely č. 16972/11	2 902,80
<b>Spolu</b>	<b>12 699,75</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastníkom pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je prevzatá z prechádzajúceho výpočtu. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Vo vyhláske č. 492/2004 Z.z. je uvedené obdobie návratnosti investície 15 – 40 rokov. Zvolené obdobie zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne možnosti ekonomického výnosu pozemku. Na základe tejto skutočnosti je obdobie návratnosti investície stanovené na 30 rokov.

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške 0,25 %. Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

#### 3.1.1 Pozemky evidované na LV č. 1, k.ú. Trnávka

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	120,950 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov

Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	105,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 120,950 * \left[ \frac{(1+0,0025)^{30} * 0,0025}{(1+0,0025)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 5,070 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 105,00 \text{ m}^2 * 5,070 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{532,35 \text{ €/rok}}$$

#### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

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

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

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

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

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

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

##### Zohľadnenie straty

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

##### Obmedzenie z titulu závady:

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

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

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

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

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



## 4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu na parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka

### POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na pozemku parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

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

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 105 m<sup>2</sup>.

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

Predmetné parcely sú slúžia ako plochy predzáhradky. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena- vo výške 25%.

#### 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>	0,25 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	105	m <sup>2</sup>	105,00	5,07	532,35

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	5* 532,35/100	26,62
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>26,62</b>

**Odhadovaná strata:** 30 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 532,35 - 26,62 - 159,71 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 346,02 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závaly

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	5* 532,35/100	26,62
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>26,62</b>

**Odhadovaná strata:** 30 %  
**Obmedzenie z titulu závady:**  
 skutočné: 25 %  
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $25 * (100 - 30) / 100 = 17,50 \%$

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

$OZ_{BU} = 532,35 - 26,62 - 159,71 (30\% \text{ strata}) - 93,16 (17,5\% \text{ obmedzenie}) = 252,86 \text{ €/rok}$

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |252,86 - 346,02| = 93,16 \text{ €/rok}$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady**

Úroková miera:  $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 93,16 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 92,93 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 92,93 / 105 = 0,89 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 93,16 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,815,17 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,815,17 / 105 = 17,29 \text{ €/m}^2$$

**4.2 Všeobecná hodnota vecného bremena - práva uloženia inžinierskych sietí na parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka****POPIS**

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na pozemku parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou stpieť právo uloženia inžinierskych sietí. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastník pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecne bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené. Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 105 m<sup>2</sup>. Predmetné parcely sú slúžia ako plochy predzáhradky. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného

záujmu o prenájom. Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena- vo výške 15%.

#### 4.2.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo neobmedzené  
**Doba trvania:** 20 r.  
**Úroková miera:** 0,25 %

#### 4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	105	m <sup>2</sup>	105,00	5,07	532,35

#### 4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	5* 532,35/100	26,62
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>26,62</b>

**Odhadovaná strata:** 30 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 532,35 - 26,62 - 159,71 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 346,02 €/rok

#### 4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	5* 532,35/100	26,62
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>26,62</b>

**Odhadovaná strata:** 30 %

##### Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $15 * (100 - 30) / 100 = 10,50 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 532,35 - 26,62 - 159,71 (30% strata) - 55,90 (10,5% obmedzenie) = 290,12 €/rok

#### 4.2.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |290,12 - 346,02| = **55,90 €/rok**

#### 4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 55,90 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 55,76 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 55,76 / 105 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 55,90 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,089,18 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,089,18 / 105 = 10,37 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

**Stanovit' všeobecnú hodnotu vecného bremena:** práva prechodu a prejazdu a vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí na pozemkoch „KN C“ parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu na parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka	1 815,17	znižuje
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva uloženia inžinierskych sietí na parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka	1 089,18	Znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>2 904,35</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>2 900,00</b>	

**Slovom: Dvetisícdeväťsto Eur**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 12 699,75 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemky evidované na LV č. 1, k.ú. Trnávka - parc. č. 16972/9 (81 m <sup>2</sup> )	9 796,95
Pozemky evidované na LV č. 1, k.ú. Trnávka - parc. č. 16972/11 (24 m <sup>2</sup> )	2 902,80
<b>Spolu VŠH</b>	<b>12 699,75</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>12 700,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 12 700,00 €**

**Slovom: Dvanásťtisíc sedemsto Eur**

## 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu na parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka	1 815,17	Znižuje
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva uloženia inžinierskych sietí na parc. č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka	1 089,18	Znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>2 904,35</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>2 900,00</b>	

**Slovom: Dvetisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 27.05.2017

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1701626 SNM/17/050/LP zo dňa 16.05.2017 (doručená dňa 18.05.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 1 - okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka zo dňa 20.05.2017 vytvorený cez katastrálny portál - (12 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.05.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka- (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 36211/17-21008/17 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 31.03.2017 na pozemky „KN C“ parc.č. 16972/9, 16972/11, k.ú. Trnávka - (7 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)