

**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. OTS1801971, SNM/18/071/LK, zo dňa 11.06.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 58/2018

**Vo veci:** Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, spočívajúceho v práve prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí, na pozemku v Bratislave v k.ú. Trnávka, parc. č. 22140/1 v rozsahu podľa GP 1831012/2018.

Počet listov (z toho príloh): 28 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, spočívajúceho v práve prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí, na pozemku v Bratislave v k.ú. Trnávka, parc. č. 22140/1 v rozsahu podľa GP 1831012/2018.

## 2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 11.06.2018.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 28.06.2018.

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

Výška náhrady je stanovená podľa aktuálnych platných predpisov a metodických postupov znalcov a charakteru obmedzenia, so zohľadnením stavu ku dňu vykonania miestnej obhliadky 28.06.2018.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 11.06.2018 - fotokópia
- Geometrický plán č. 1831012/2018, z 16.05.2018 - fotokópia
- Územnoplánovacia informácia, z 10.04.2018 - fotokópia
- Situácia a označenie polohy pozemku - fotokópia

Obstarané znalcom:

- LV č. 1, k.ú. Trnávka, zo dňa 28.06.2018 - z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.06.2018 - z katastrálneho portálu
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR - internet
- Údaje o ponukových cenách pozemkov v danej lokalite - internet
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov - internet
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu - internet
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky, 28.06.2018 - originál

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, Príloha č. 3.

## 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 znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR, upravujúca organizáciu a riadenie znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 70/1988 Z.z. o energetike a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov
- 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
- Oceňovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majdúch, MIPress 2012

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

- Nevyskytujú sa.

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

Znalecký posudok je vyhotovený v súvislosti s právnym úkonom zriadenia vecného bremena.

# **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 odpočítame 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 stanovenej všeobecnej hodnoty pozemku.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

*Výpis z LV č. 1 (čiastočný), okres Bratislava II, katastrálne územie Trnávka:*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotená parcela)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc č. 22140/1, výmera 8408 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

- 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, Iné údaje a Poznámka: Pre hodnotenú parcelu nie sú zapísané.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 28.06.2018. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a bola vyhotovená fotodokumentácia.

#### **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:**

Údaje uvedené v evidencii katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok - parcela č. 22140/1, výmera 8408 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia, pričom z celej parcely je hodnotená len časť v mieste zriadenia vecného bremena, označeného v geometrickom pláne ako diel č. 1 o výmere 21 m<sup>2</sup>.

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

Ostatné nehnuteľnosti uvedené na LV č. 1 v k.ú. Trnávka nie sú predmetom ohodnotenia.

## **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 neprimeranou 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**

#### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

##### **2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

### **POPIS**

#### **a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Predmetný pozemok je využívaný ako verejná mestská cestná komunikácia s chodníkmi a tvorí ho parcela č. 22140/1 s celkovou výmerou 8408 m<sup>2</sup>, pričom z celej parcely je hodnotená len časť v mieste zriadenia vecného bremena, označená v geometrickom pláne ako diel č. 1 o výmere 21 m<sup>2</sup>. Jedná sa o právo prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí. Pozemok je umiestnený v rovinatej teréne a je prístupný z priľahlej Bulharskej ulice. Pozemok sa nachádza v Bratislave, v hlavnom, najľudnatejšom a rozlohou najväčšom meste Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Hodnotený pozemok leží v zastavanom území mesta, v katastrálnom území Trnávka, v Mestskej časti Bratislava - Ružinov, ktorá má veľmi dobrú občiansku vybavenosť. Dopravnú dostupnosť umožňuje rýchle napojenie na diaľničný obchvat mesta a mestská hromadná doprava. Pozemok sa nachádza na Bulharskej ulici. V najbližšom okolí sa okrem rodinných a bytových domov nachádzajú aj objekty občianskej vybavenosti, technické a skladové prevádzky, parky, parkoviská a komunikácie. V širšom okolí sa nachádza nákupné centrum Avion shopping park, IKEA, Hornbach, administratívne a hotelové objekty. Na tomto území je možné napojenie na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn). Povyšujúce a redukujúce faktory sú zohľadnené v ostatných koeficientoch hodnotenia pozemku.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom ako cesta s chodníkmi. Na LV je uvedené, že sa jedná o pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Zriadenie vecného bremena, spočívajúceho v práve prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí, na pozemku v Bratislave v k.ú. Trnávka, parc. č. 22140/1 v rozsahu podľa GP 1831012/2018, čo čiastočne obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní.

Pohľad na hodnotený pozemok



Parcela	Druh pozemku	Určená výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
22140/1 - diel č. 1	zastavané plochy a nádvoria	21,00	1/1	21,00

**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	1,20
$k_V$ 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)	1,20
$k_I$ 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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,6848
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6848$	111,85 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 21,00 \text{ m}^2 * 111,85 \text{ €/m}^2$	<b>2 348,85 €</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok v k.ú. Trnávka

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

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

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

$k$  – 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

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 30 rokov, teda takmer v strede možného intervalu. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je pomerne dobrá poloha pozemku, na druhej strane je tu však negatívny vplyv dlhodobého účelu využitia. Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. 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 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 na základe zistených publikovaných aktuálnych úrokových sadzieb komerčných bánk, podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)). Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu.

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:</b>	111,850 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	30 rokov
<b>Úroková miera:</b>	1,50 %
<b>Daň z príjmu:</b>	21 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,21
<b>Počet MJ pozemku:</b>	21,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 111,850 * \left[ \frac{(1+0,0150)^{30} * 0,0150}{(1+0,0150)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 5,635 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 21,00 \text{ m}^2 * 5,635 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{118,34 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno

#### POPIS

Úlohou znalca je stanoviť výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na predmetnom pozemku. Jedná sa o právo prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí, na pozemku v Bratislave v k.ú. Trnávka, parc. č. 22140/1 v rozsahu podľa GP 1831012/2018. 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) 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 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:**

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

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

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia hodnotou 10 % z dôvodu, že za daného stavu užívania vlastníkom pozemku môže svoju nehnuteľnosť naďalej využívať na pôvodný účel, s malým obmedzením. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 3 %, vzhľadom na predpokladaný vysoký záujem o využívanie takéhoto pozemku. Voľba týchto hodnôt vyplýva z umiestnenia pozemku na území Hlavného mesta SR Bratislava, jeho tvaru a veľkosti výmery, so zohľadnením vplyvu okolia.

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady a náklady na údržbu. Výška dane z nehnuteľnosti je uvažovaná podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach.

#### 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>	1,5 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájomné	21	m <sup>2</sup>	21,00	5,635	118,34

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	118,34*0,15	17,75
Náklady na údržbu	118,34*0,10	11,83
Daň z nehnuteľnosti	21*5,97*1,15/100	1,44
Predpokladané bežné náklady spolu:		31,02

**Odhadovaná strata:** 3 %

**Bežný odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BE}$ ):**

$$OZ_{BE} = 118,34 - 31,02 - 3,55 (3\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 83,77 \text{ €/rok}$$

#### 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	$118,34 * 0,20$	23,67
Náklady na údržbu	$118,34 * 0,10$	11,83
Daň z nehnuteľnosti	$21 * 5,97 * 1,15 / 100$	1,44
Predpokladané budúce náklady spolu:		36,94

**Odhadovaná strata:** 3 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 10 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $10 * (100 - 3) / 100 = 9,70 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BU}$ ):**

$$OZ_{BU} = 118,34 - 36,94 - 3,55 (3\% \text{ strata}) - 11,48 (9,7\% \text{ obmedzenie}) = 66,37 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |66,37 - 83,77| = 17,40 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

**Úroková miera:**  $k = 1,5 / 100 = 0,015$

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

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} \quad V\check{S}H_{VB} = 17,40 * \frac{(1+0,015)^1 - 1}{(1+0,015)^1 * 0,015} \quad V\check{S}H_{VB} = 17,14 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 17,14 / 21 = 0,82 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 17,40 * \frac{(1+0,015)^{20} - 1}{(1+0,015)^{20} * 0,015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 298,73 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 298,73 / 21 = 14,23 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## 1. ÚLOHA ZNALCA

Úlohou znalca bolo stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, spočívajúceho v práve prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí, na pozemku v Bratislave v k.ú. Trnávka, parc. č. 22140/1 v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 1831012/2018, teda z celej parcely je hodnotená len časť v mieste zriadenia vecného bremena, označeného v geometrickom pláne ako diel č. 1 o výmere 21 m<sup>2</sup>.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí	298,73	znižuje
Spolu VŠH	298,73	
Zaokrúhlené	300,00	

**Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je 300 €.**

Slovom: Tristo Eur.

Zaokrúhľovanie je stanovené vyhláškou MS SR č. 534/2008 Z.z. Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje 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 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.  
.....

V Bratislave, dňa 28.06.2018

.....  
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

<b>Č. Popis</b>	<b>počet listov</b>
1. Objednávka č. OTS1801971, zo dňa 11.06.2018	1
2. Geometrický plán č. 1831012/2018, z 16.05.2018	3
3. Územnoplánovacia informácia, z 10.04.2018	5
4. LV č. 1 - čiastočný (1 strana), k.ú. Trnávka, z 28.06.2018	1
5. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.06.2018	1
6. Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR	1
7. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov	1
8. Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu	1
<b>Spolu listov príloh je</b>	<b>14</b>