

**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. OTS1803088, SNM/18/081/SBe, zo dňa 25.09.2018

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 76/2018

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu pôsobiacého in rem, cez časti parcel č. 4886, 4885, 4884/1, 4884/2, 4882 v k.ú. Petržalka, vytvorené podľa Geometrického plánu č. 534/17 zo dňa 10.10.2017 v prospech každodobého vlastníka parcel č. 4892 a 4893 v k.ú. Petržalka.

Počet strán (z toho príloh): 41 (25)

Počet vyhotovení: 4 + CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu pôsobiaceho in rem, cez časti parciel č. 4886, 4885, 4884/1, 4884/2, 4882 v k.ú. Petržalka, vytvorené podľa Geometrického plánu č. 534/17 zo dňa 10.10.2017 v prospech každodobého vlastníka parciel č. 4892 a 4893 v k.ú. Petržalka.

## 2. Účel znaleckého posudku

Posudok bol vyžiadaný pre účel zriadenia vecného bremena.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.10.2018.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.10.2018.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1803088, SNM/18/081/SBe, zo dňa 25.09.2018
- Územnoplánovacia informácia, Magistrát HMSR Bratislava, z 01.10.2018
- Geometrický plán č. 534/17, GEOMAP, s.r.o., zo dňa 10.10.2017
- Situácia lokality s vyznačením dotknutých parciel

### b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 1748 - čiastočný, k.ú. Petržalka, zo dňa 02.10.2018
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 02.10.2018
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR
- Situácia okolia podľa satelitnej mapy
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky, zo dňa 03.10.2018

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení

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

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

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

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

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu 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 všeobecnej hodnoty pozemku. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Výmera hodnoteného pozemku je určená podľa Geometrického plánu č. 534/17.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- *Výpis z LV č. 1748 - čiastočný, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely - nový stav podľa GP)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 4886/15, výmera 464 m<sup>2</sup>, ostatné plochy

Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie.

- parcelné číslo 4885/16, výmera 559 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia

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

- parcelné číslo 4882/6, výmera 3 m<sup>2</sup>, ostatné plochy

Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie.

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: Bez zápisu pre hodnotené parcely.

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 03.10.2018. 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

V údajoch uvedených v evidencii katastra nehnuteľností zatiaľ nie sú uvedené zmeny podľa úradne overeného geometrického plánu č. 534/17, dňa 10.10.2017 (kópia v prílohe).

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

Geometrický plán 534/17 GEOMAP, s.r.o. rozdeľuje súčasné parcely na viacero nových.  
Celkom z pôvodných 10 parciel vzniká 30 nových parciel:

#### Doterajší stav (parcela č.)

#### Nový stav (parcela č.)

4886

4886/14

4886/15

4886/16

4885

4885/16

4885/17

4885/18

4885/19

4885/20

4885/21

4885/22

4885/23

4885/24

4885/25

4885/26

4885/27

4885/28

4884/1

4884/1

4884/2

4884/2

4884/5

4882

4882/4

4882/5

	4882/6
4880	4880
4921/22	4921/22
	4921/69
4917	4917/3
	4917/4
4918	4918
4876	4876/3
	4876/4

Na účel prístupovej komunikácie sú podľa geometrického plánu využité konkrétne parcely:

Pozemok: - parcela číslo 4886/15, výmera 464 m<sup>2</sup>, ostatné plochy  
 - parcela číslo 4885/16, výmera 559 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría  
 - parcela číslo 4882/6, výmera 3 m<sup>2</sup>, ostatné plochy  
 - parcela číslo 4921/69, výmera 68 m<sup>2</sup>, ostatné plochy  
 - parcela číslo 4876/4, výmera 221 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría  
 Spolu 1315 m<sup>2</sup>

Na základe zadania sú v tomto znaleckom posudku hodnotené parcely:

Pozemok: - parcela číslo 4886/15, výmera 464 m<sup>2</sup>, ostatné plochy  
 - parcela číslo 4885/16, výmera 559 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría  
 - parcela číslo 4882/6, výmera 3 m<sup>2</sup>, ostatné plochy  
 Spolu 1026 m<sup>2</sup>

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

Bez záznamu.

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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**

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Petržalka, v lokalite Daliborovho námestia. Pozemok sa nachádza v svahovitom území v upravenom teréne. V okolí sú postavené prevažne bytové domy a občianske stavby, školy, ihriská, športoviská, komunikácie, prevláda funkcia využitia územia na bývanie. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto 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. Bratislava – mestská časť Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má viac ako 100.000 obyvateľov. Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve prírodné jazerá - Veľký Draždiak a Malý Draždiak, cez centrálnu zónu preteká Chorvátske rameno Dunaja. Vybudované je tu obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador, osobná železničná stanica s medzinárodným významom a tiež dostihová dráha, futbalový štadión a plaváreň. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou autobusovou a električkovou dopravou. Prístup na hodnotený pozemok je možný priamo z verejnej komunikácie. Na tomto území je možné napojenie na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn, telekomunikácie). Hodnotený pozemok vznikol odčlenením jednotlivých častí z pôvodných parciel, podľa geometrického plánu č. 534/17 (v prílohe) a je umiestnený medzi existujúcimi stavbami bytových domov, školských budov a športových zariadení, a je súčasťou sídliskových komunikačných plôch a plôch zelene.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemku na miestne komunikácie. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje polohu pozemku v obytnej a rekreačnej oblasti mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficienty povyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom ako miestne komunikačné a zelené plochy.

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

Zmena účelu využívania súčasných spevnených plôch ako budúcej príjazdovej cesty, značne obmedzí vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú, v rozsahu uvedenom vo výpočte.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4886/15	ostatná plocha	464,00	1/1	464,00
4885/16	zastavané plochy a nádvoría	559,00	1/1	559,00
4882/6	ostatná plocha	3,00	1/1	3,00
Spolu výmera				1 026,00

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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8080
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8080$	186,42 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 026,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2$	<b>191 266,92 €</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4886/15	$464,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	86 498,88
parcela č. 4885/16	$559,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	104 208,78
parcela č. 4882/6	$3,00 \text{ m}^2 * 186,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	559,26
<b>Spolu</b>		<b>191 266,92</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok v k.ú. Petržalka

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:

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

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

$k_N$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. V tomto prípade je pri výpočte výšky ročného nájmu stanovená doba návratnosti investície v rokoch takým spôsobom, ktorý zohľadňuje síce pomerne dobrú polohu pozemku, avšak s výrazne negatívnym vplyvom daného dlhodobého účelu využitia. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa 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 diferenciaciou:</b>	186,420 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	40 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,78 %
<b>Daň z príjmu:</b>	21 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,21
<b>Počet MJ pozemku:</b>	1 026,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 186,420 * \left[ \frac{(1+0,0078)^{40} * 0,0078}{(1+0,0078)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 6,586 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1\,026,00 \text{ m}^2 * 6,586 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{6\,757,24 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Právo prechodu a prejazdu

Úlohou znalca je stanoviť výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na predmetnom pozemku. Jedná sa o právo prechodu a prejazdu, v súvislosti so stavebným zámerom predloženým žiadateľom o zriadenie vecného bremena, prakticky ide o budúcu príjazdovú cestu k novému bytovému domu. Rozčlenenie parciel v predloženom geometrickom pláne nerieši súčasný stav prístupu k pozemku žiadateľa o zriadenie vecného bremena.

Predmetom predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie je riešenie objektov novej budovy Polyfunkčného objektu (bytového domu) a Základnej umeleckej školy na Daliborovom námestí, kde sa v súčasnosti nachádza existujúci objekt Základnej umeleckej školy a objekt pohostinstva Lipa. (Predpokladom realizácie takéhoto projektu je zbúranie existujúcich stavieb školy a pohostinstva.) "Predmetom projektovej dokumentácie je vybudovanie Polyfunkčného objektu pozdĺž pešej a cyklistickej trasy, tzv. Petržalského korza vedúceho severojužným smerom cez Petržalku s 5 nadzemnými podlažiami a 1 podzemným parkovacím podlažím, s umiestnením prevádzok občianskej vybavenosti na prízemí objektu a bytov v ostatných nadzemných podlažiach. Novonavrhovaný 4 podlažný objekt ZUŠ poskytne svojou architektúrou a dispozíciou vhodné, kultivovanejšie priestory pre potreby existujúcej ZUŠ, ktorá svojimi parametrami ako aj technickým stavom nie je v súčasnosti vyhovujúca. "

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:

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

$OZ_t$  - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej 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 objektívizuje 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). Zvýšené budúce náklady na opravy súčasnej komunikácie, nadmerne zaťaženej počas zamýšľanej výstavby a následnej intenzívnej prevádzky, sú odborným odhadom stanovené na 25 €/m<sup>2</sup> a rozdelené rovnomerne na obdobie 20 rokov.

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. Cudzí stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

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

#### 4.1.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo neobmedzené  
**Doba trvania:** 20 r.  
**Úroková miera:** 0,78 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom za pozemok	1026	m <sup>2</sup>	1 026,00	6,586	6 757,24

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	6757,24*0,10	675,72
Náklady na prevádzku a údržbu	6757,24*0,10	675,72
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>1 351,44</b>

**Odhadovaná strata:** 10 %

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

$$OZ_{BE} = 6\,757,24 - 1\,351,44 - 675,72 (10\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 4\,730,08 \text{ €/rok}$$

#### 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	6757,24*0,15	1 013,59
Náklady na prevádzku a údržbu	6757,24*0,20	1 351,45
Opravy cesty	1026*25/20	1 282,50
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>3 647,54</b>

**Odhadovaná strata:** 10 %  
**Obmedzenie z titulu závady:**  
**skutočné:** 50 %  
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$50 * (100 - 10) / 100 = 45,00 \%$$

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

$$OZ_{BU} = 6\,757,24 - 3\,647,54 - 675,72 (10\% \text{ strata}) - 3\,040,76 (45\% \text{ obmedzenie}) = - 606,78 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 606,78 - 4\,730,08| = \mathbf{5\,336,86 \text{ €/rok}}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

**Úroková miera:**  $k = 0,78 / 100 = 0,0078$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5\,336,86 * \frac{(1 + 0,0078)^1 - 1}{(1 + 0,0078)^1 * 0,0078}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{5\,295,55 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 5\,295,55 / 1026 = \mathbf{5,16 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5\,336,86 * \frac{(1 + 0,0078)^{20} - 1}{(1 + 0,0078)^{20} * 0,0078}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{98\,473,84 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 98\,473,84 / 1026 = \mathbf{95,98 \text{ €/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu pôsobiaceho in rem, cez časti parcel č. 4886, 4885, 4884/1, 4884/2, 4882 v k.ú. Petržalka, vytvorené podľa Geometrického plánu č. 534/17 zo dňa 10.10.2017 v prospech každodobého vlastníka parcel č. 4892 a 4893 v k.ú. Petržalka.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

### VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu	98 473,84	znižuje
Zaokrúhlené	98 500,00	

**Slovom: Deväťdesiatosemtisícpäťsto Eur**

**Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, na parcely číslo 4886/15, 4885/16 a 4882/6, spolu s výmerou 1026 m<sup>2</sup>, je 98.500 €.**

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 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.  
.....

V Bratislave, dňa 08.10.2018

.....  
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

<b>Č. Popis</b>	<b>počet strán</b>
1. Objednávka č. OTS1803088, SNM/18/081/SBe, z 25.09.2018	1
2. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 00.10.2018	4
3. List vlastníctva č. 1748 - čiastočný, k.ú. Petržalka, zo dňa 02.10.2018	5
4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 02.10.2018	1
5. Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR	1
6. Geometrický plán č. 534/17, GEOMAP, s.r.o., zo dňa 10.10.2017	6
7. Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite	3
8. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov	1
9. Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu	1
10. Fotografie z miestnej obhliadky, zo dňa 03.10.2018	2
<b>Spolu</b>	<b>25</b>