

**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. OTS1802672, SNM/18/077/SP, zo dňa 13.08.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 70/2018

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, na pozemku v Bratislave - parc. č. 4289/38 v k.ú. Staré Mesto, ktorý vznikol z pozemku parc. č. 4289/16, zapísaného na LV č. 10 vo vlastníctve hlavného mesta, pre účely zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a stavby komunikácie, podľa GP č. 8/2018.

Počet listov (z toho príloh): 30 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, na pozemku v Bratislave - parc. č. 4289/38 v k.ú. Staré Mesto, ktorý vznikol z pozemku parc. č. 4289/16, zapísaného na LV č. 10 vo vlastníctve hlavného mesta, pre účely zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a stavby komunikácie, podľa GP č. 8/2018.

## 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 16.08.2018.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 16.08.2018.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1802672, SNM/18/077/SP, zo dňa 13.08.2018
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 14.03.2018
- Geometrický plán č. 8/2018, ArtGeo, s.r.o., zo dňa 27.02.2018
- Stavebné povolenie - príjazdová cesta, z 22.10.2010

### b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 10 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 16.08.2018
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 16.08.2018
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR
- Situácia okolia podľa satelitnej mapy
- Údaje o ponukových cenách pozemkov a nájmoch v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu, 08/2018
- Realitná ponuka z internetu - súkromná cesta, 08/2018
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky, zo dňa 16.08.2018

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

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

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

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 535 m<sup>2</sup> je určená v súlade s geometrickým plánom č. 8/2018, v rozsahu novovzniknutej parcely č. 4289/38.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- *Výpis z LV č. 10 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotená parcela - nový stav podľa GP č. 8/2018)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 4289/38, výmera 535 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 súčasť.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

Poznámka: Potvrdenie Okresného súdu Bratislava I o prijatí návrhu na začatie konania o určenie vecného bremena k nehnuteľnosti, pozemku parc.č. 4289/16 v právnej veci navrhovateľa Peter Orlický proti odporcovi Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava dňa 21.06.2012 pod spisovou značkou 25C/126/2012 podľa P-2109/12 zo dňa 11.07.2012.

#### ČASŤ C: ĎARCHY

- Vecné bremeno spočívajúce v práve

a) zriadenia a uloženia objektov SO 03 verejná kanalizácia, SO 04 verejný vodovod, a NN prípojka k stavbe Novostavba bytového domu 'Búdkova cesta',

b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia prípojok inžinierskych sietí na pozemku p.č. 4289/16 v rozsahu vyznačenom v GP 63/2017 overený dňa 24.11.2017 pod č.2747/2017, v GP 194/2017 overený dňa 25.8.2017 pod č.1867/2017, v GP 6/2018 overený dňa 27.2.2018 pod č.407/2018,

c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na pozemok p.č. 4289/16 v prospech vlastníka pozemkov p.č. 4292/17, 4292/31, podľa V-16772/2018 zo dňa 17.7.2018.

Iné údaje a Poznámka: Bez zápisu pre hodnotenú parcelu.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 16.08.2018. 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. 8/2018, dňa 14.03.2018 (v prílohe).

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

- parcela č. 4289/38, výmera 535 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia (cesta)

#### **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.

### **2.1 POZEMKY**

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

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

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, mestskej časti Staré Mesto, pri novostavbe "Bytový dom nad Búdkovou ulicou". Pozemok sa nachádza na svahovitom území v upravenom teréne. V okolí sú postavené prevažne bytové a rodinné domy, polyfunkčné objekty, školy, ihriská, reštaurácie, Horský park, Slavín, 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 Staré Mesto je mestská časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta. Centrum Starého Mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Na území tejto mestskej časti sa nachádza mnoho bratislavských kultúrnych pamiatok, napríklad Bratislavský hrad, gotický Dóm sv. Martina, Michalská veža a mnoho ďalších.

Hodnotený je pozemok - parcela číslo 4289/38 s výmerou 535 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría.

Parcela číslo 4289/38 vznikla odčlenením od parcely č. 4289/16, podľa geometrického plánu č. 8/2018 (v prílohe) a je umiestnená medzi cestnou komunikáciou Búdková ulica a novopostaveným bytovým domom nad Búdkovou ulicou. Na hodnotenej parcele je vybudovaná príjazdová cesta z Búdkovej ulice k bytovému domu. Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 2,50 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku v lukratívnej obytnej zóne na území Hlavného mesta SR Bratislavy, s trvale zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,80 z dôvodu daného účelu využitia parcely ako miestnej prístupovej komunikácie, vrátane existencie vecných bremien uloženia inžinierskych sietí, zapísaných na LV (v prílohe).

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

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

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom ako zastavaný pozemok novo vybudovanou cestnou komunikáciou (cudzía stavba na pozemku).

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

Cudzia stavba obmedzuje vlastníka pozemku v užívaní veci na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

Pohľad na hodnotený pozemok



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4289/38	zastavané plochy a nádvoria	535,00	1/1	535,00

**Obec:** Bratislava

**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, <u>vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov</u> , nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,70
$k_D$ 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, <u>druh možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 0,80$	4,0950
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0950$	271,87 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 535,00 \text{ m}^2 * 271,87 \text{ €/m}^2$	<b>145 450,45 €</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok pod cestou

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:

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

$k$  – 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

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 sadziab 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>	271,870 €
<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>	535,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 271,870 * \left[ \frac{(1+0,0078)^{40} * 0,0078}{(1+0,0078)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 9,605 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 535,00 \text{ m}^2 * 9,605 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{5\ 138,68 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Právo stavby, prechodu a prejazdu

Úlohou znalca je stanoviť výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na predmetnom pozemku. Jedná sa o právo prechodu, prejazdu a stavby komunikácie. Podľa stavebného povolenia sa jedná o komunikáciu funkčnej triedy D1, dvojpruhovej, obojsmernej s jednostranným chodníkom, vrátane odvodnenia a dopravného značenia. Podľa údajov získaných z internetu, sa jedná o súkromnú príjazdovú cestu [www.budkova.sk](http://www.budkova.sk).

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:

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

$OZ_t$  - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej 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 dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

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

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na údržbu a daň z nehnuteľnosti. Výška dane z nehnuteľnosti je stanovená 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>	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	535	m <sup>2</sup>	535,00	9,605	5 138,68

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	5138,68*0,05	256,93
Náklady na prevádzku a údržbu	5138,68*0,10	513,87
Daň z nehnuteľnosti	535*5,97*1,40/100	44,72
Predpokladané bežné náklady spolu:		815,52

**Odhadovaná strata:** 0 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 5 138,68 - 815,52 - 0,00 (0% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 4 323,16 €/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	5138,68*0,2	1 027,74
Predpokladané budúce náklady spolu:		1 027,74

**Odhadovaná strata:** 0 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 0) / 100 = 100,00 \%$$

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

$$OZ_{BU} = 5\,138,68 - 1\,027,74 - 0,00 (0\% \text{ strata}) - 5\,138,68 (100\% \text{ obmedzenie}) = -1\,027,74 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |-1\,027,74 - 4\,323,16| = \mathbf{5\,350,90 \text{ €/rok}}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5\,350,90 * \frac{(1+0,0078)^1 - 1}{(1+0,0078)^1 * 0,0078}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{5\,309,49 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 5\,309,49 / 535 = \mathbf{9,92 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5\,350,90 * \frac{(1+0,0078)^{20} - 1}{(1+0,0078)^{20} * 0,0078}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{98\,732,90 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 98\,732,90 / 535 = \mathbf{184,55 \text{ €/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, na pozemku v Bratislave - parc. č. 4289/38 v k.ú. Staré Mesto, ktorý vznikol z pozemku parc. č. 4289/16, zapísaného na LV č. 10 vo vlastníctve hlavného mesta, pre účely zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a stavby komunikácie, podľa GP č. 8/2018.

## 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. Podľa stavebného povolenia sa jedná o komunikáciu funkčnej triedy D1, dvojpruhovej, obojsmernej s jednostranným chodníkom, vrátane odvodnenia a dopravného značenia. Podľa údajov získaných z internetu, sa jedná o súkromnú príjazdovú cestu [www.budkova.sk](http://www.budkova.sk). Cudzía stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo stavby, prechodu a prejazdu	98 732,90	znižuje
Zaokrúhlene	98 700,00	

**Slovom: Deväťdesiatosemtisíc sedemsto Eur**

**Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je 98.700 €.**

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 28.08.2018

.....  
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. OTS1802672, SNM/18/077/SP, zo dňa 13.08.2018	1
2. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 14.03.2018	2
3. Realitná ponuka z internetu - súkromná cesta, 08/2018	2
4. Geometrický plán č. 8/2018, ArtGeo, s.r.o., zo dňa 27.02.2018	2
5. List vlastníctva č. 10 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 16.08.2018	2
6. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 16.08.2018	1
7. Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR	1
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 16.08.2018	2
<b>Spolu</b>	<b>15</b>