



**CENEKON** spol. s r.o.

**Znalecká organizácia :** **CENEKON spol. s r.o.**  
Martinengova 3, 811 04 Bratislava  
tel. 02/ 62801092 , [cenekon@cenekon.sk](mailto:cenekon@cenekon.sk)  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava Iv oddieli  
Sro, vo vložke č.153/B, IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci

Časť: znalecké organizácie

Odbor: 370000 Stavebníctvo

Odvetvie: 370901 Odhad hodnoty nehnuteľnosti

371002 Odhad hodnoty stavebných prác

**Zadávatel':**

Magistrát hlavného mesta SR  
Primaciálne námestie 1  
Bratislava 814 99

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1501904

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **13/2015**

---

**Vo veci:** Stanovenie vecného bremena in rem na pozemku 16972/6, 16972/8 zapísaných na LV 1

Počet strán (z toho príloh): 24(12)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3  
Dátum vyhotovenia: 12.10.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenie vecného bremena in rem na pozemku 16972/6, 16972/8 zapísaných na LV 1

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 02.10.2015

**3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):**  
08.10.2015

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 12.10.2015

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

- Objednávka
- Územnoplánovacia informácia

**5.2 Obstarané znalcom :**

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1,
- Kópia katastrálnej mapy,
- Obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 a vyhlášky č. 254 z 18.mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

**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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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
- Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009Z. z.
- Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MSSR č. č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác ŠÚSR

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Nie sú.

9. Účel znaleckého posudku: Podklad pre uzavretie nájomnej zmluvy

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Podľa vyhl. MS č. 492 z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanoviť týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu )
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciácie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou MSSR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 13.01.

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemok s p.č. 16972/6, 16972/8 je zapísaný na LV č. 1 a zakreslený v katastrálnej mape.

**c) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využít	Druh p. chr.neh.	umiestn. pozemku
16972/6	50	Záhrady	4		1
16972/8	14	Záhrady	4		1

**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 na pozemku :**

2 - Pozemok je umiestnený v zastavanom územia obce

**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia  
č. a miesto trvalého pobytu ( sídlo ) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

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

**Titul nadobudnutia:**

Bez zápisu

**Poznámka**

Bez zápisu

**Spoluvlastnícky podiel : 1/1**

\*\*\* Ostatné priestory nevyžiadané \*\*\*

**C. Ťarchy:**

Bez zápisu

**Iné údaje:**

Bez zápisu

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

ohodnocovaný posudok sme osobne prezreli dňa 08.10.2015 a súčasne bola vyhotovená fotodokumentácia.

**e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol podklady uvedené v časti 5.1 znaleckého posudku

**f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:**

pozemok na parc.č.: 16972/6, 16972/8 zapísaných na LV 1

**g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:**

Také nie sú

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 2.1.1.1.1 Pozemky

###### POPIS

Trnávka je miestna časť a katastrálne územie v Bratislave v mestskej časti Ružinov v okrese Bratislava II. Predmetné pozemky sa nachádzajú na parcelách 16972/6, 16972/8, ktoré sú umiestnené v k.ú. Trnávka na ulici Studená. V blízkosti pozemkov sa nachádza vedľajšia komunikácia ktorá prechádza celou ulicou. Ide o pozemky, ktoré sú situované vedľa cesty v súčasnosti sa na pozemkoch nachádza náletová zeleň a spevnená plocha tvorená betónovou dlažbou, ktorá slúži ako vjazd na susedný pozemok. Na pozemkoch sa nenachádzajú žiadne ochranné pásma inžinierskych sietí.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
16972/6	záhrada	50	50,00	1/1	50,00
16972/8	záhrada	14	14,00	1/1	14,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>64,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

$VH_{Mj} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľ'ov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
$k_D$ 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	1,20

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2960
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2960$	86,04 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 64,00 \text{ m}^2 * 86,04 \text{ €/m}^2$	5 506,56 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 16972/6	4 302,00
parcels č. 16972/8	1 204,56
<b>Spolu</b>	<b>5 506,56</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemky

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	86,040 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	64,00 m <sup>2</sup>

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

$$VŠH_{NPMJ} = 86,040 * \left[ \frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 5,146 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 64,00 \text{ m}^2 * 5,146 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{329,34 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Pozemok reg. "C" k.ú Trnávka na parc.č.: 16972/6, 16972/8

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,05 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Ročný hrubý príjem s prenájmu pozemku	64	m <sup>2</sup>	64,00	2,573	164,67

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemkov	0,55
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>	<b>0,55</b>

Odhadovaná strata: 10 %

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

$OZ_{BE} = 164,67 - 0,55 - 16,47$  (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 147,65 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemkov	0,55
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>	<b>0,55</b>

Odhadovaná strata: 10 %

##### Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 10 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$10 * (100 - 10) / 100 = 9,00$  %

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

$OZ_{BU} = 164,67 - 0,55 - 16,47$  (10% strata) - 14,82 (9% obmedzenie) = 132,83 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |132,83 - 147,65| = \mathbf{14,82 \text{ €/rok}}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 14,82 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{14,81 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 14,81 / 64 = \mathbf{0,23 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 14,82 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{294,85 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 294,85 / 64 = \mathbf{4,61 \text{ €/m}^2}$$



# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 5 506,56 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 16972/6 (50 m <sup>2</sup> )	4 302,00
Pozemky - parc. č. 16972/8 (14 m <sup>2</sup> )	1 204,56
<b>Spolu VŠH</b>	<b>5 506,56</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>5 500,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **5 500,00 €**

Slovom: **Päťtisícpäťsto Eur**

## 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemky	5,146	329,34
<b>Spolu</b>		<b>329,34</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>330,00</b>

Slovom: **Tristotridsať Eur/rok**

#### 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Pozemok reg. "C" k.ú Trnávka na parc.č.: 16972/6, 16972/8	294,85	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>294,85</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>295,00</b>	

Slovom: **Dvestodevätdeiatpäť Eur**

V Bratislave dňa 12.10.2015

CENEKON spol.s r.o.

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1501904
- Kópie z katastrálnej mapy
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 1
- Územnoplánovacie informácie
- Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON spol. s r.o. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidenčné číslo 900 117, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

**Odbor: 370000 - Stavebníctvo**

Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie: 371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 13/2015 znaleckého denníka č 1. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.24/2015.

**Ing. Jozef Polášek**

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností  
Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073