

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

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

**Číslo objednávky:** Objednávka č. OTS1701284 SNM/17/037/SBe zo dňa 11.04.2017 (doručená dňa 18.04.2017)

# ZNALECKÝ POSUDOK

## 43/2017

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty

- vecného bremena: práva stavby polopodzemných kontajnerov na odpad na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 2026/2, 2026/3, k.ú. Petržalka, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 30/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 03.03.2017 pod číslom 429/2017, odčlenením od pôvodného pozemku „KN C“ parc. č. 2026, k.ú. Petržalka

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

**Počet listov (z toho príloh): 32 (19)**

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

V Bratislave 20.04.2017

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- vecného bremena: práva stavby polopodzemných kontajnerov na odpad na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 2026/2, 2026/3, k.ú. Petržalka, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 30/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 03.03.2017 pod číslom 429/2017, oddelením od pôvodného pozemku „KN C“ parc. č. 2026, k.ú. Petržalka pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 18.04.2017

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 19.04.2017

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20.04.2017

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 60927/16-422962 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 30.12.2016 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 2026, k.ú. Petržalka
- Geometrický plán č. 30/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 03.03.2017 pod číslom 429/2017
- Objednávka č. OTS1701284 SNM/17/037/SBe zo dňa 11.04.2017 (doručená dňa 18.04.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava

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

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 1748- okres: Bratislava V, obec Bratislava, m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka zo dňa 19.04.2017 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 19.04.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 2026, k.ú. Petržalka – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 12/2003
- Ing. Ľubomír Hurajt, Ladislav Mác: Oceňovanie vecných bremien. Časopis Znalectvo 4/1999
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 1-2/1998, 3/1998
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

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

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

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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

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

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

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

### List vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2026	1005	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
------------	--	------------------------

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia – podľa LV v prílohe

## Časť C: Ďarchy

Podľa LV v prílohe

Iné údaje:

Podľa LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.04.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 19.04.2017 z verejnej komunikácie. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

## d) Technická dokumentácia:

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

## e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

- novovytvorené pozemky registra „C“ KN parc. č. 2026/2, 2026/3, k.ú. Petržalka, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 30/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. F. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 03.03.2017 pod číslom 429/2017, odčlenením od pôvodného pozemku „KN C“ parc. č. 2026, k.ú. Petržalka

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

Ostatné pozemky vzniknuté na základe geometrického plánu č. 30/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 03.03.2017 pod číslom 429/2017

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

## a) Analýza polohy nehnuteľností:

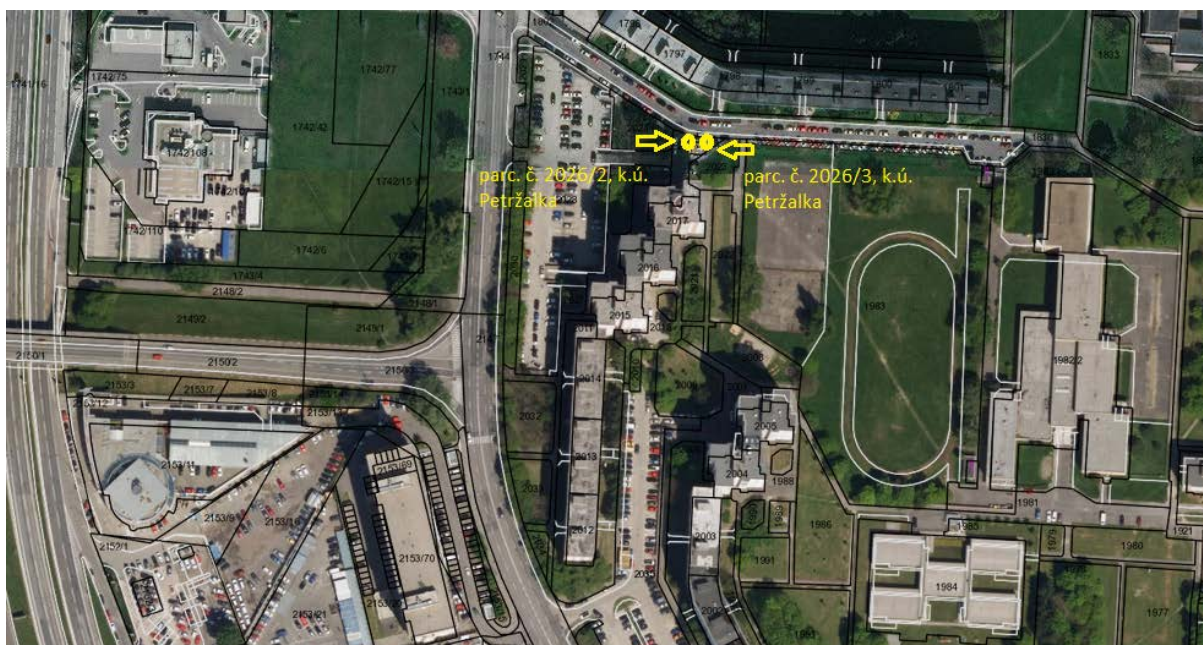
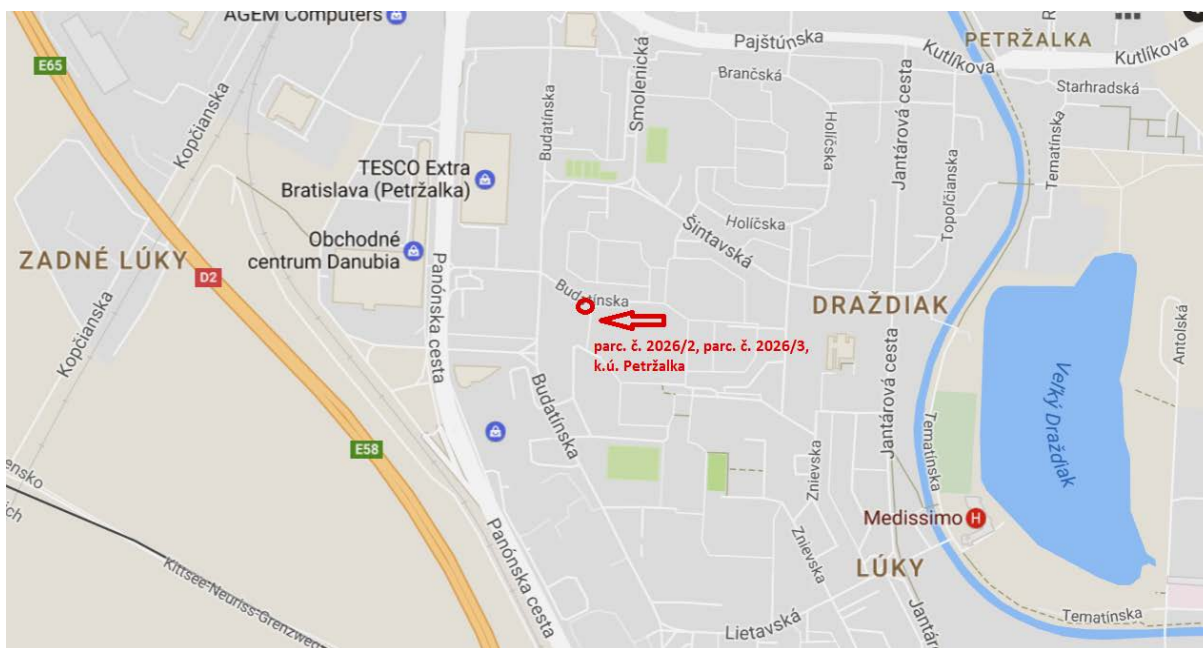
Novovzniknuté pozemky – „KN C“ parc. č. 2026/2, 2026/3, k.ú. Petržalka, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 30/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne

overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 03.03.2017 pod číslom 429/2017, sa nachádzajú v blízkosti ulice Budatínska v Petržalke. V okolí sa nachádzajú obytné budovy. V čase obhliadky boli pozemky využívané na plochy – stojiská pre kontajnery komunálneho odpadu.

Parc. č. 2026/2, k.ú. Petržalka je evidovaná ako Zastavané plochy a nádvorcia a má výmeru 17 m<sup>2</sup>, parc. č. 2026/3, k.ú. Petržalka je evidovaná ako Zastavané plochy a nádvorcia a má výmeru 15 m<sup>2</sup>.

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

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



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

#### Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Petržalka

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 okolo 115 000 obyvateľov. S ľavým brehom Dunaja ju spája 5 mostov – Starý most, Most SNP, Prístavný most, Most Lafranconi a Most Apollo.

Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná betónovými panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve umelo vytvorené jazerá: štrkový Veľký Draždiak a Malý Draždiak; centrálnu zónu tvorí Chorvátske rameno, vodohospodársky kanál odvádzajúci spodnú vodu a časti kopírujúci trasu niekdajšieho ramena Dunaja, po ktorom má meno. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador a taktiež dostihová dráha.

Hlavnými cestnými ťahmi v Petržalke sú cesty Panónska, Dolnozemska a Einsteinova.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Hodnotené pozemky tvorili v čase obhliadky spevnené plochy pozemkov pri ceste, ktoré boli využívané v čase obhliadky ako plochy – stojiská pre kontajnery komunálneho odpadu.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 60927/16-422962 v prílohe) funkčné využitie: Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie: 101, stabilizované územie. Iné využitie ako v súčasnosti sa nepredpokladá.

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

Nehnuteľnosti - pozemky sú využívané ako stojiská pre komunálny odpad/ komunikácia . Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Na častiach pozemkov – ohodnocovaných nehnuteľností nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Novovytvorené pozemky na základe GP 30/2017, k.ú.Petržalka

#### POPIS

Novovytvorený pozemok parc. č. 2026/2, k.ú. Petržalka má výmeru 17 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako zastavaná plocha, novovytvorený pozemok parc. č. 2026/3, k.ú. Petržalka má výmeru 15 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako zastavaná plocha.

Nachádzajú sa v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinatom teréne mestskej časti Bratislava – Petržalka na ulici Budatínska. Pozemky slúžia ako stojiská pre komunálny odpad.

V súčasnosti je v mestskej časti zvýšený záujem o kúpu pozemku na účely individuálnej výstavby a hromadnej bytovej výstavby.

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

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava (ks – 1,4, kp – 1,2). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové budovy (kv-1,00). Prístup k pozemkom je z mestskej asphaltovej komunikácie z ulice Budatínska. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 10 min, ide o územie mesta (kd – 1,00). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosti, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako v súčasnosti, tvar pozemku, veľkosť pozemku. O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch/ nie je zvýšený záujem (kr - 0,65).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2026/2	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
2026/3	zastavaná plocha a nádvorie	15	15,00	1/1	15,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>32,00</b>

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	1,00
$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,65

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,65$	1,5288
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5288$	101,50 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 32,00 \text{ m}^2 * 101,50 \text{ €/m}^2$	3 248,00 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2026/2	1 725,50
parcela č. 2026/3	1 522,50
<b>Spolu</b>	<b>3 248,00</b>

**3. NÁJMY****3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**

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

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

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované

obdobie v jednotnej výške 0,5 %. Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

### 3.1.1 Novovytvorené pozemky na základe GP 30/2017, k.ú.Petržalka

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:	101,500 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	32,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 101,500 * \left[ \frac{(1+0,0050)^{30} * 0,0050}{(1+0,0050)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 4,419 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 32,00 \text{ m}^2 * 4,419 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{141,41 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

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

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

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

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

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

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

#### Zohľadnenie straty

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

#### Obmedzenie z titulu závadky:

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

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

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady



práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, právo prechodu a prejazdu, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

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

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

## 4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena - práva stavby polopodzemných kontajnerov na odpad na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 2026/2, 2026/3, k.ú. Petržalka

### POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závädu na novovzniknutých pozemkov parc. č. 2026/2, 2026/3, k.ú. Petržalka. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť stavbu polopodzemných kontajnerov na odpad. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

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

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá spoločne výmere 32 m<sup>2</sup>.

Predmetné parcely sú v zmysle územného plánu určené ako námestia a ostatné komunikačné plochy. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 70 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. (Je veľmi malá pravdepodobnosť prenájmu daných plôch.) Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena- vo výške 60%. Výška straty je uvažovaná z dôvodu, že vlastník pozemku bude musieť strpieť stavbu na pozemku, avšak nie je obmedzený využívať pozemok spôsobom na ktorý dnes slúži /stojiská pre kontajnery/.

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závädu viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	0,5 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Novovznik. pozemky parc. č. 2026/2,3, k.ú. Petržalka	17+15	m <sup>2</sup>	32,00	4,419	141,41

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	2,20
Náklady spojené so správou a údržbou nehnuteľnosti	1,41
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>	<b>3,61</b>

**Odhadovaná strata:** 70 %

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

$$OZ_{BE} = 141,41 - 3,61 - 98,99 \text{ (70\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 38,81 \text{ €/rok}$$

**4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj****Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	2,20
Náklady spojené so správou a údržbou nehnuteľnosti	1,41
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>	<b>3,61</b>

**Odhadovaná strata:** 70 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

skutočné: 60 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$60 * (100 - 70) / 100 = 18,00 \%$$

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

$$OZ_{BU} = 141,41 - 3,61 - 98,99 \text{ (70\% strata)} - 25,45 \text{ (18\% obmedzenie)} = 13,36 \text{ €/rok}$$

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |13,36 - 38,81| = 25,45 \text{ €/rok}$$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady**

Úroková miera:  $k = 0,5 / 100 = 0,005$

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

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 25,45 * \frac{(1+0,005)^1 - 1}{(1+0,005)^1 * 0,005}$$

$$VŠH_{VB} = 25,32 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 25,32 / 32 = 0,79 \text{ €/m}^2$$

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

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 25,45 * \frac{(1+0,005)^{20} - 1}{(1+0,005)^{20} * 0,005}$$

$$VŠH_{VB} = 483,23 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 483,23 / 32 = 15,10 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 20.04.2017, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

3 248,00 €

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>	
Novovytvorené pozemky na základe GP 30/2017, k.ú.Petržalka - parc. č. 2026/2 (17 m <sup>2</sup> )	1 725,50
Novovytvorené pozemky na základe GP 30/2017, k.ú.Petržalka - parc. č. 2026/3 (15 m <sup>2</sup> )	1 522,50
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 248,00</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>3 250,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 250,00 €**

Slovom: **Tritisícdevstopäťdesiat Eur**

## 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva stavby polopodzemných kontajnerov na odpad na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 2026/2,3, k.ú. Petržalka	483,23	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>483,23</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>485,00</b>	

Slovom: **Štyristoosemdesiatpäť Eur**

V Bratislave dňa 20.04.2017

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1701284 SNM/17/037/SBe zo dňa 11.04.2017 (doručená dňa 18.04.2017) daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 1748- okres: Bratislava V, obec Bratislava, m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka zo dňa 19.04.2017 vytvorený cez katastrálny portál - (11 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 19.04.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 2026, k.ú. Petržalka - (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 60927/16-422962 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 30.12.2016 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 2026, k.ú. Petržalka - (2 x A4)
5. Geometrický plán č. 30/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 03.03.2017 pod číslom 429/2017 (3 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)