

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

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

**Číslo objednávky:** Objednávka č. OTS1701649 SNM/17/052/SBe zo dňa 17.05.2017 (doručená dňa  
18.05.2017)

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **57/2017**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty

- vecného bremena: práva stavby komunikácie a práva prechodu a prejazdu na pozemku „KN C“ parc č. 1200/1, k.ú. Čunovo  
pre účel zamýšľaného majetkoprávneho vyporiadania

**Počet listov (z toho príloh): 23(10)**

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

V Bratislave 27.05.2017

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- vecného bremena: práva stavby komunikácie a práva prechodu a prejazdu na pozemku „KN C“ parc. č. 1200/1, k.ú. Čunovo  
pre účel zamýšľaného majetkoprávneho vyporiadania

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 18.05.2017

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 20.05.2017

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 27.05.2017

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 51240/16-333098 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 15.08.2017 na pozemok „KN C“ parc.č. 1200/1, k.ú. Čunovo
- Objednávka č. OTS1701649 SNM/17/052/SBe zo dňa 17.05.2017 (doručená dňa 18.05.2017), 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 - čiastočný, z listu vlastníctva č. 1469 – okres: Bratislava V, obec Bratislava, m.č. Čunovo, k.ú. Čunovo zo dňa 20.05.2017 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.05.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 1200/1, k.ú. Čunovo – 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 Vyparína 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:

majetkoprávne vyporiadanie

# 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:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

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:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1469, k.ú. Čunovo. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

### List vlastníctva č. 1469, k.ú. Čunovo

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1200/ 1	3475	Zastavané plochy a nádvoria	22			2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

## Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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	
	<b>1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, 814 99, Slovensko</b>	<b>1 / 1</b>

Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

**Časť C: Ťarchy**

Podľa LV v prílohe

Iné údaje: uvedené v prílohe ZP

Poznámka: uvedené v prílohe ZP

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.05.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 20.05.2017 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:**

- Pozemky „KN C“ parc. č. 1200/1, k.ú. Čunovo

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1469, k.ú. Čunovo

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

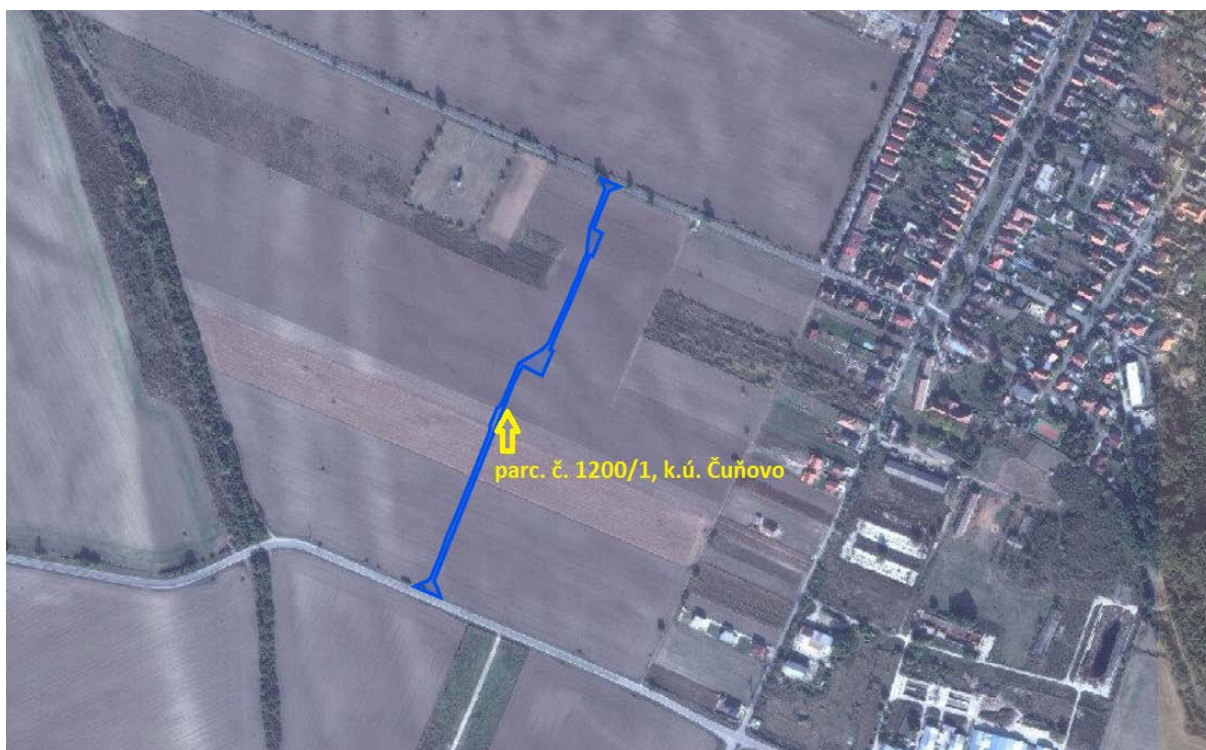
Pozemky „KN C“ parc. č. 1200/1, k.ú. Čunovo sa nachádzajú v blízkosti ulice Petržalská v extraviláne obce Čunove, v tesnej blízkosti zastavanej časti obce. V okolí sa nachádzajú prevažne nezastavané pozemky – v súčasnosti orné pôdy. V čase obhliadky bol pozemok nezastavaný, súčasťou rozsiahlejšieho poľnohospodárskeho územia. Pozemok „KN C“ parc. č. 1200/1, k.ú. Čunovo má výmeru 3475 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako Zastavané plochy a nádvoria.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne. Daná lokalita ma dobrú občiansku vybavenosť a dobrú dopravnú napojenosť.

Prístup k hodnotenému pozemku je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť do centra mesta Bratislava je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

**Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Čunovo**

Bratislava – mestská časť Čunovo je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava V. Je to najjužnejšia mestská časť Bratislavy a bezprostredne susedí s Maďarskom a Rakúskom. Nachádza sa v blízkosti Dunajskej cyklistickej cesty i Vodného diela Gabčíkovo.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Hodnotené pozemky tvorili v čase obhliadky boli pozemky využívané ako súčasť poľnohospodárskeho územia.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 51240/16-333098 v prílohe) určená pre využitie: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

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

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na plánovaný účel. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Na častiach pozemkov – 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 Pozemok zapísaný na LV č. 1469, k.ú. Čunovo

#### POPIS

Pozemok „KN C“ parc. č. 1200/1, k.ú. Čunovo má výmeru 3475 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako Zastavané plochy a nádvorcia.

Nachádzajú sa v lokalite mimo zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Čunovo v blízkosti ulice Petržalská. V súčasnosti je v lokalite Čunovo zvýšený záujem o kúpu pozemku na účely individuálnej bytovej výstavby, lokalita je vyhl'adávanou mestskou časťou pre výstavbu.

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 vyhl'ášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>.

Pozemok sa nachádza v okrajovej časti mesta Bratislava – v Čunove a je určený na individuálnu výstavbu (ks – 1,25, kp – 1,1). V blízkosti sa nachádza zastavané územie štandardnými rodinnými domami (kv-1,00). Prístup k pozemku je z mestskej asfaltovej komunikácie. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. do 15 min (kd – 0,9). V blízkosti sa nachádzajú rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,3). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti (kz – 1,3). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že pozemok nemá predpoklad iného zmysluplného využitia ako komunikácia, (vzhľadom na tvar pozemku – dlhý úzky, veľkosť a umiestnenie pozemku). O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch/ nie je zvýšený záujem (kr - 0,5).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov ([www.reality.sk](http://www.reality.sk)), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny voľných nezastavaných stavebných pozemkov sa v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 125,- EUR/m<sup>2</sup> - 216,- EUR/m<sup>2</sup>. Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku) a možnosti jeho využitia, považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (69,42 €/m<sup>2</sup>) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1200/1	zastavané plochy a nádvorcia	3475	3475,00	1/1	3475,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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	1,25
k <sub>v</sub> 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 <sub>d</sub> 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.	0,90
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k <sub>t</sub> koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30



infraštruktúry pozemku		
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,30 * 0,50$	1,0457
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0457$	69,42 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 3\,475,00 \text{ m}^2 * 69,42 \text{ €/m}^2$	241 234,50 €

## 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 0,25 %. Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

#### 3.1.1 Pozemok zapísaný na LV č. 1469, k.ú. Čunovo

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	69,420 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	3 475,00 m <sup>2</sup>

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

$$VŠ_{NPMJ} = 69,420 * \left[ \frac{(1+0,0025)^{30} * 0,0025}{(1+0,0025)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 2,910 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠ_{NP} = M * VŠ_{NPMJ} = 3\,475,00 \text{ m}^2 * 2,910 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 10\,112,25 \text{ €/rok}$$

## 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 vlastník 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 závady 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 závady:

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

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 prechodu a prejazdu a práva stavby komunikácie na pozemku „KN C“ parc č. 1200/1, k.ú. Čunovo

### POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na pozemku parc č. 1200/1, k.ú. Čunovo. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu a právo strpieť stavbu komunikácie. Vecné bremeno je plánované ako odplátne. 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 výmere 3475 m<sup>2</sup>.



V posudzovanom prípade sa jedná o zriadenie vecného bremena za účelom zabezpečenia vstupu na pozemok vo vlastníctve žiadateľa- právo prechodu a prejazdu a práva stavby komunikácie na parc. č. 1200/1, k.ú. Čunovo. Predmetná parcela je v zmysle územného plánu v lokalite určenej na výstavbu a mala by slúžiť ako plocha komunikácie. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena (právo prechodu a prejazdu a právo stavby komunikácie) - vo výške 30 %.

#### 4.1.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo neobmedzené  
**Doba trvania:** 20 r.  
**Úroková miera:** 0,25 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	3475	m <sup>2</sup>	3 475,00	2,91	10 112,25

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu a správu	0,05* 10 112,25	505,61
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>505,61</b>

**Odhadovaná strata:** 30 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 10 112,25 - 505,61 - 3 033,68 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 6 572,96 €/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]
Náklady na údržbu a správu	0,05* 10 112,25	505,61
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>505,61</b>

**Odhadovaná strata:** 30 %

##### Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 30) / 100 = 21,00 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 10 112,25 - 505,61 - 3 033,68 (30% strata) - 2 123,57 (21% obmedzenie) = 4 449,39 €/rok

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |4\,449,39 - 6\,572,96| = 2\,123,57 \text{ €/rok}$$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

Úroková miera:  $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 2\,123,57 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 2\,118,27 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 2\,118,27 / 3475 = 0,61 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 2\,123,57 * \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 41\,376,67 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 41\,376,67 / 3475 = 11,91 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

**Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena:** práva prechodu a prejazdu a právo stavby komunikácie na pozemku „KN C“ parc č. 1200/1, k.ú. Čunovo

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu a práva stavby komunikácie na pozemkoch „KN C“ parc č. 1200/1, k.ú. Čunovo	41 376,67	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>41 376,67</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>41 400,00</b>	

**Slovom: Štyridsaťjedentisícštyristo Eur**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

241 234,50 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok zapísaný na LV č. 1469, k.ú. Čunovo - parc. č. 1200/1 (3 475 m <sup>2</sup> )	241 234,50
<b>Spolu VŠH</b>	<b>241 234,50</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>241 000,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 241 000,00 €**

**Slovom: Dvestoštyridsaťjedentisíc Eur**

## 4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok zapísaný na LV č. 1469, k.ú. Čunovo	2,910	10 112,25
<b>Spolu</b>		<b>10 112,25</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>10 100,00</b>

**Slovom: Desaťtisícsto Eur/rok**

## 5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu a práva stavby komunikácie na pozemkoch „KN C“ parc č. 1200/1, k.ú. Čunovo	41 376,67	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>41 376,67</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>41 400,00</b>	

**Slovom: Štyridsaťjedentisícštyristo Eur**

V Bratislave dňa 27.05.2017

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1701649 SNM/17/052/SBe zo dňa 17.05.2017 (doručená dňa 18.05.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 1469 - okres: Bratislava V, obec Bratislava, m.č. Čunovo, k.ú. Čunovo zo dňa 20.05.2017 vytvorený cez katastrálny portál - (2x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.05.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 1200/1, k.ú. Čunovo vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 51240/16-333098 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 15.08.2017 na pozemok „KN C“ parc.č. 1200/1, k.ú. Čunovo - (4 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)