

**Znalec:** **Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**  
**Brižitská 63, 841 01 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností  
pozemné stavby  
telefón: 0903 756 213

**Zadávatel':** **Hlavné mesto Slovenskej republiky**  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** č. OTS1801107 SNM/18/028/Sbe, zo dňa 29.3.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 24/2018**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú na časti pozemku v k. ú. Devínska Nová Ves, registra „E“ parc. č. 668/3 – ostatné plochy - LV č. 4172, podľa GP č. 114/2017 odčlenený diel č. 1 o výmere 6 m<sup>2</sup>, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet strán: 32 z toho príloh: 13

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty – **jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena:** práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú na časti **pozemku v k. ú. Devínska Nová Ves, registra „E“ parc. č. 668/3 – ostatné plochy - LV č. 4172, podľa GP č. 114/2017 odčlenený diel č. 1 o výmere 6 m<sup>2</sup>**, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

## 2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:

Znalecký posudok bol vyžiadaný objednávkou elektronicky 28.3.2018 a písomne č. OTS1801107 SNM/18/028/Sbe, zo dňa 29.3.2018 došlo 16.4.2018

**3. Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci pre zistenie stavebno – technického stavu): k dátumu obhliadky dňa 18.4.2018.

## 4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Ku dňu obhliadky 18.4.2018.

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1801107 SNM/18/028/Sbe, zo dňa 29.3.2018 došlo 16.4.2018
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena – práva prechodu a priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. reg. E č. 668/3, zo dňa 30.9.2017, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 13.10.2017, pod č. 2327/2017.
- Mapové zobrazenie – predmet žiadosti, m 1:500.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUI55171/2017- 414464, zo dňa 27.10.2017, pre pozemok p.č. 1109/10, 1182/1.

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z LV č. 4172 k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 28.3.2018, zdroj: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), údaje platné k 27.3.2018, informatívny, neurčený na právne úkony.
- Kópia katastrálnej mapy – zdroj: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), informatívna, neurčená na právne úkony zo dňa 17.4.2018.
- Informatívna kópia z mapy určeného operátu na p.č. 668/3 - zdroj: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), informatívna, neurčená na právne úkony zo dňa 28.3.2018
- Satelitné snímky ohodnocovanej nehnuteľnosti a príľahlej lokality z portálov [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk) a [www.google.sk/maps](http://www.google.sk/maps) - súčasný stav a využitie pozemku.
- Grafická časť územného plánu: <http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/d-11031292/p1=11050195>
- Informácie o úrokových mierach k rozhodnému dátumu z portálu [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)
- Analýza ponúk nehnuteľností

## 6. Použitý právny predpis:

- a) Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- a) Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- b) Vyhláška MS 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, v znení neskorších predpisov.
- c) Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- d) Zákon 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších zmien a doplnení.
- e) Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011 Z. z.
- f) Zák. č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- g) Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- h) Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 v znení neskorších zmien, Žilinská univerzita, EDIS, 12/2010, ISBN 978-80-554-02585-7.
- i) Webové stránky: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk),

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** neboli zistené.

**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:

V zmysle vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3 v platnom znení

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou:

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

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 násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) 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 stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. vyhlášky. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \text{ [€]},$$

kde

$OZ_t$  – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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].

Všeobecná hodnota vecného bremena vychádza zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku. V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, využíva sa % odhad nájmu z všeobecnej hodnoty pozemku.

Všeobecná hodnota pozemku pre účely stanovenia % odhadu nájmu môže byť do výpočtu jednorazovej odplaty za vznik vecného bremena v prospech vlastníka p.č. 1109/10, 1182/1 a 1108/1, v k.ú. Devínska Nová Ves, v Bratislave, vedené na LV č. 5761 zistená metódou polohovej diferenciacie alebo porovnávacou metódou.

## **POROVNÁVACIA METÓDA**

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky

vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

- Porovnávací metóda nie je v znaleckom posudku použitá, pretože nemám k dispozícii dostatočný počet preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnanie (napr. zmluvy o zriadení vecného bremena, doklady o uskutočnených transakciách).
- Zmluvy o zriadení vecného bremena uverejnené na [http://bratislava.sk/register/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=700026&id=52614&p1=15322](http://bratislava.sk/register/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700026&id=52614&p1=15322) nie sú vhodným podkladom pre porovnanie. Cenu, ako jednorázovú odplatu v prospech povinného za zriadenie vecného bremena nie je možné použiť v porovnaní, nakoľko zo zmlúv nie je zrejmý rozsah zriadeného vecného bremena a tým aj jednotková cena (cena za mernú jednotku v Eur/m<sup>2</sup>). Prílohy k zmluvným dojednaniám (znalecké posudky a GP), z ktorých by bolo možné určiť rozsah vecného bremena nie sú zverejňované. Zverejnené geometrické plány určujú polohy sietí, obvykle bez vyznačenia rozsahu a výmer vecného bremena.

## METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri odhade nájmu vychádzané z všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciácie, nakoľko túto považujeme za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

#### b.1) List vlastníctva č. 4172

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 4172 v k. ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava MČ Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parc.č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh poz.	Pôvodné k.ú.	Počet č.UO	Umiest. poz.
668/3	463	Ostatné plochy	0	1	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU – číslo pôvodného k.ú.: 1 Záhorská Bystrica I

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR Spoluvlastnícky podiel 1/1 IČO:
---	---

*Titul nadobudnutia:*

Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez vplyvu na predmet znaleckého posudku. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

Iné údaje: Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

Poznámka: Bez zápisu.

**b.2) Geometrický plán č. 114/2017**

V zmysle geometrického plánu č. 114/2017 na vyznačenie vecného bremena práva prechodu a priznania práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. registra „E“ 668/3 ktorý vyhotovil Geozent, Kadnárova 43 831 51 Bratislava, IČO 11650290 dňa 30.9.2017 a ktorý bol overený dňa 13.10.2017 Ing. Monikou Vlčkovou, pod č. 2327/2017 je v poznámke výkazu výmer uvedený:

Vecné bremeno práva prechodu peši a prejazdu autom, uloženia inžinierskych sietí cez pozemok registra „E“ p.č. 668/3 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku registra „C“ p.č. 1108/1 v rozsahu dielu 1 podľa grafickej časti tohto geometrického plánu.

Rozsah vecného bremena je vo veľkosti 6m<sup>2</sup>.

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

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 17.4.2018. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemku, na ktorom je komunikácia na ulici Mlynská. Na ulici nie sú zriadené, vyhradené parkovacie miesta, nie je zriadený chodník pre peších.

**d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:**

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia. Technická dokumentácia – geometrický plán č. 114/2017 je postačujúcim technickým podkladom pre identifikáciu parcely v území, rozsah vecného bremena, výmera pozemku pre účely zriadenia vecného bremena je zrejmý z grafickej časti GP.

K dispozícii bola UPI, ktorá je však vydaná pre p.č. 1109/10, 1182/1. Podľa grafickej časti UP, zverejneného na <http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/d-11031292/p1=11050195> je v mieste parcely č. 668/3 uvažované s komunikáciou. Vo výpočte uvažujem s funkčným využitím v zmysle grafickej časti územného plánu Bratislava.

**e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:**

Parcela je vedená na LV č. 4172, zakreslená v grafickej časti evidencie katastra nehnuteľností – mape určeného operátu. Rozsah vecného bremena na p.č. 668/3 je zakreslený v údajoch geometrického plánu č. 114/2017, ktorý je súčasťou posudku. Údaje z geometrického plánu nie sú evidované v katastrálnej mape registra „C“, údaje nie sú evidované v popisných informáciách na liste vlastníctva. Geometrický plán považujem za najvyšší doklad

o identifikácii parciel, výška jednorazovej odmeny za zriadenie vecného bremena bude stanovená pre výmeru v zmysle údajov v geometrickom pláne: diel č. 1 pr.č. „E“ 668/3, v rozsahu 6m<sup>2</sup>.

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

- pozemok registra „E“ parc. č. 668/3, diel č. 1, situovaný v Bratislave, k.ú. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV vo veľkosti rozsahu vecného bremena podľa GP č. 114/2017 (6m<sup>2</sup>), ostatné plochy.

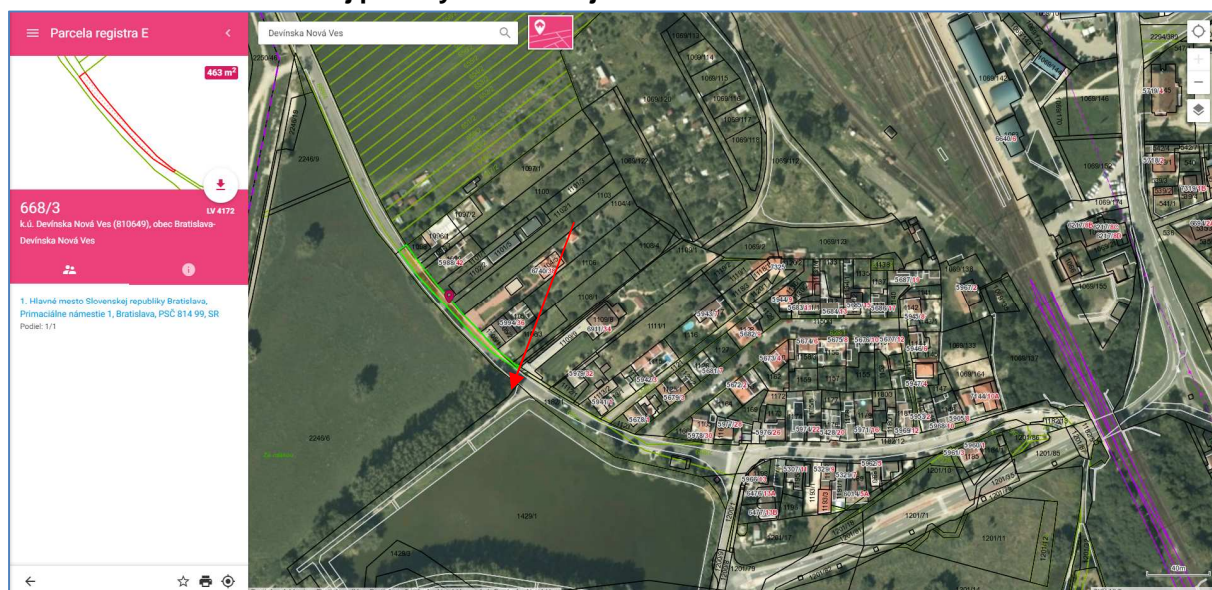
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** inžinierska stavba – komunikácia na p.č. 668/3,

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku je pozemok p.č. 668/3, diel č. 1, ktorý tvorí pozemok pod komunikáciou na ul. Mlynská v Bratislave. Ulica Mlynská v Bratislave má polohu v okrajovej mestskej časti hl.m. SR Bratislavy v pôvodnej zástavbe rodinných domov na okraji dedinskej časti Devínska Nová Ves, v blízkosti železničnej stanice Bratislava DNV, s vybudovanou infraštruktúrou, poľnohospodárskou pôdou a s poľnohospodárskym družstvom v okolí. V súčasnosti je lokalita zastavaná IBV, v okolí je rekreačná zóna Devínsky rybník, cyklistické trasy.

#### Lokalizácia ohodnocovanej parcely v mestskej časti DNV



Základné služby sú dostupné priamo v pôvodnej časti obce alebo v sídliskovej časti. Doprava je dostupná priamo v mieste z Mlynská – Konečná alebo Istrijská, pešou chôdzou je dostupná aj železničná stanica DNV s medzinárodnou a integrovanou dopravou.

V lokalite je priemerná až vyššia hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do automobilových závodov v mieste veľmi dobrá, vyhľadávaná lokalita na bývanie.

Prípravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

K dispozícii bola UPI, ktorá je však vydaná pre p.č. 1109/10, 1182/1. Podľa grafickej časti UP, zverejneného na <http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/d-11031292/p1=11050195> je v mieste parcely č. 668/3 uvažované s komunikáciou. Vo výpočte uvažujem s funkčným využitím v zmysle grafickej časti územného plánu Bratislava. Pozemok je možné využívať v súlade s platným územným plánom mesta Bratislava ako stavebný pozemok pre technické vybavenie územia – komunikačný systém. Budúce možné využitie pozemku je totožné so súčasným využitím. Pozemok je zastavaný cestným telesom k okolitým rodinným domom a k poľnohospodárskemu družstvu. Iné ako súčasné využitie neuvažujem.

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

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie a pod...). Na rozdielne vlastníctvo pozemku a vlastníctvo stavby inžinierskych sietí k p.č. 1108/1 sa v danom prípade ako na ťarchu alebo riziko spojené s užívaním v zmysle platných predpisov neprihliada – ide o samostatné určenie hodnoty vecného bremena pre zriadenie vecného bremena za jednorazovú odplatu.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>.

V $\check{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa klasifikácie obce.

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciacie

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m<sup>2</sup>. Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciacie.





Hranica p.č. 1108/1 s p.č.668/3 – komunikácia Pozemok ku ktorému sa viaže právo z VB

Koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, druhu pozemku v závislosti od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie) a tiež synergiou zvyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Zvyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite vysoký. Avšak vzhľadom k predmetu ohodnotenia - diel č. 1 z p.č. registra „E“ č. 668/3 v k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava, možnosti prístupu, veľkosti a najmä účelu využitia považujem záujem o takýto pozemok nižší až výrazne obmedzený. V prípade, že by takýto typ pozemku bol obchodovateľný, tak je prejavovaný záujem prevažne zo strany obyvateľov okolitých domov. Z uvedeného dôvodu vo výpočte s zvyšujúcim faktorom neuvažujem.

Tvar pozemku, jeho veľkosť a poloha na verejnej komunikácii v súvislosti s jediným možným súčasným využitím, obmedzuje aj možnosti vyššieho využitia, akým je napr. využitie za účelom parkovania osobných vozidiel. Uvedené skutočnosti sú zohľadnené v redukujúcom faktore.

$k_{PD}$  je koeficient polohovej diferenciácie vypočítava sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. Veľkosť pozemku pre stanovenie VŠH je uvažovaná v zmysle GP č. 114/2018 – diel č. 1 = 6m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
668/3 diel č.1	ostatná plocha	6	6,00	1/1	6,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s <u>možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</u>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy <u>obytných a rekreačných území</u> (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia <u>najviac na tri druhy verejných sietí</u> , napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvár pozemku, výmera pozemku, 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	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 0,80$	1,1405
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1405$	75,72 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 75,72 \text{ €/m}^2$	454,32 €

### 3. STANOVENIE JEDNORAZOVEJ ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

Ohodnotenie práv a závad viaznucich na nehnuteľnosti je v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena. Vychádza sa zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku. V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, využíva sa % odhad nájmu z všeobecnej hodnoty pozemku.

Pri určení odhadu hodnoty vecného bremena sa identifikuje vecné bremeno (či ide o ujmu alebo výhodu pre zaťaženej), stanoví sa rozsah a obsah vecného bremena a dĺžka obmedzenia:

- Vecné bremeno sa vzťahuje k veci, k časti pozemku pod komunikáciou na p.č. 463 v rozsahu podľa GP č. 114/2017, výmera 6m<sup>2</sup>, druh ostatná plocha, kde obsahom vecného bremena je vlastník pozemku povinný strpieť:

- a) Uloženie inžinierskych sietí k stavbám na pozemku p.č. 1109/10, 1182/1 a 1108/1, na LV č. 5761, vo vlastníctve Ing. Romana Madarásza.
- b) Prevádzkovanie inžinierskych sietí uložených na pozemku p.č. 463 v rozsahu podľa GP č. 114/2017, výmera 6m<sup>2</sup>.
- c) Prechod a prejazd k stavbám na pozemku p.č. 1109/10, 1182/1 a 1108/1, na LV č. 5761, vo vlastníctve Ing. Romana Madarásza.

V danom prípade ide o **zriadenie vecného bremena niečo strpiet'** - závalu na nehnuteľnosti p.č. 668/3, registra „E“, ostatná plocha v rozsahu podľa GP č. 114/2017 Diel č. 1, s výmerou 6m<sup>2</sup>, ktorá spôsobuje vlastníkovi nehnuteľnosti – pozemku hospodársku ujmu, ktorá vyplýva zo závaly pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. tejto vyhlášky. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Hospodárska ujma sa vyjadruje v peniazoch, pri pozemkoch sa určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo v danom mieste a k rozhodnému dátumu možné získať.

- Obmedzenie využívania a výkonu vlastníckeho práva bude zriaďované na dobu neurčitú. Z uvedeného vyplýva že ide o dobu trvania obmedzenia – navždy, neobmedzene. V zmysle platnej vyhlášky časové obmedzenie trvania vecného bremena uvažujem 20 rokov.
- Komunikácia na p.č. 463 registra „E“ je vedená na LV 4172, v čase vypracovania posudku ako ostatná plocha so skutočným využitím k dátumu stanovenia hodnoty ako inžinierska stavba - cestná komunikácia. Iné ako súčasné využitie sa nepredpokladá.
- Náklady spojené s užívaním veci znáša na základe práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník), teda vlastník uložených sietí na časti pozemku p.č. 463, diel 1. (náklady spojené s opravami komunikácie do pôvodného stavu po uložení inžinierskych sietí a prípadnej oprave).

Výpočet hospodárskej ujmy vlastníka časti pozemku na p.č. 463, diel 1, ostatná plocha podľa GP 114/2017 je stanovený ako:

- Ročná hospodárska ujma pre vlastníka pozemku = ujma vyjadrená stratou zisku z predpokladaného dosiahnutia ročného nájmu pozemku so znížením o náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní výnosu.
- Výpočet VŠH vecného bremena je stanovený s uvažovaním odhadu straty pri bežnom hospodárení (bez existencie inžinierskych sietí) a obmedzením vyplývajúcim z titulu závaly (s uložením inžinierskych sietí pod úroveň povrchu komunikácie).
- Miera kapitalizácie je stanovená na základe princípov uplatnených v zmysle vyhlášky pri stanovení výnosovej hodnoty stavby alebo pozemku (so zohľadnením základnej úrokovej miery ECB podľa termínovaných vkladov pre dané obdobie, globálnej miery rizika, zaťaženia dane z príjmu, obvykle na opatrnej základnej úrovni ECB).
- Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena – hospodárska ujma, ktorú toto VB prináša povinnému je následne zistená podľa základného vzťahu pre stanovenie všeobecnej hodnoty časovo neobmedzeného trvania vecného bremena .

### 3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Nájom je možné určiť porovnávaním alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré nie vždy odráža nájomné trhové. Nakoľko neboli zistené žiadne uzatvorené zmluvné vzťahy k predmetu posúdenia, neboli k dispozícii žiadne informácie o výške nájmu porovnateľných nehnuteľností v okolí predmetu posúdenia, nájom do výpočtu jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovený v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení z odhadu VŠH pozemku. Nájom pozemku sa podľa platnej legislatívy stanoví výpočtom podľa vzťahu:

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

Obdobie predpokladanej návratnosti je v platnej legislatíve stanovené v intervale 15-40 rokov. V dostupnej literatúre a legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre stanovenie objektívnej dĺžky investície. Pod pojmom investícia sa uvažuje kúpna cena pozemku. Spodná hranica intervalu sa preto vo výpočte uvažuje pri pozemkoch s vysokým predpokladom návratnosti, s očakávaným vysokým ziskom. Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym až žiadnym výnosom. V danom prípade uvažujeme s hodnotou na hornej hranici intervalu, nakoľko ide o pozemok pod verejnou komunikáciou, s minimálnou možnosťou komerčného využitia (ulica bez možnosti zriadenia napr. parkovacích miest využiteľných na prenájom, rezidenčné parkovanie a pod.).

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu, zdrojom informácií je [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk), alebo napríklad úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách [www.finance.sk](http://www.finance.sk).

Hodnota nájmu pozemkov v bežných obchodných podmienkach na účely vybudovania spevnených plôch, parkovania, skladovania sa pohybuje spravidla na úrovni 2,5 až max 5% zo všeobecnej hodnoty pozemku.

#### 3.1.1 Pozemok p.č. 668/3 podľa GP 114/2017

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	75,720 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,17 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	6,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 75,720 * \left[ \frac{(1+0,0017)^{40} * 0,0017}{(1+0,0017)^{40} - 1} \right] * 1,19 = 2,332 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

**Nájom za rok spolu:**  $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 2,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{13,99 \text{ €/rok}}$

## 3.2. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

kde

$OZ_t$  – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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], okrajovou podmienkou použitia obdobia návratnosti investície je  $V\check{S}H_{VB} < V\check{S}H_{POZ}$  (€),  
 $k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Bežný odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, keď záhada neexistuje. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia závary a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa vzťahu:

$$OZ_{BE} = HRV - N - S \quad (\text{€/rok})$$

Kde

$OZ_{BE}$  je bežný odčerpateľný zdroj (€/rok),

$HRV$  – hrubý výnos pri 100 %-nom prenajatí nehnuteľnosti (€/rok),

$N$  – náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu/výnosu (€/rok),

$S$  – strata – odhad nevyužitého nájmu (€/rok), uvažuje sa zvyčajne %-ným podielom z dosiahnuteľných hrubých výnosov.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je predpokladaný čistý príjem, ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou pri existencii závary. Stanoví sa podľa vzťahu:

$$OZ_{BU} = HRV - N - S - OBM \quad (\text{€/rok})$$

$OBM$  – obmedzenie z titulu existencie závary (€/rok), vyjadrujúce mieru, akou záhada obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti pri bežnom užívaní nehnuteľnosti.

### 3.2.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena

#### Základné údaje

Všeobecná hodnota závary stanovená ako jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu - obhliadka dňa 17.4.2018 v cenovej úrovni k posledným známym údajom úrokových sadzieb z 1.Q.2018.

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu - zdrojom informácií je [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk), - úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách (Vklady nefinančných operácii s jednorazovou splatnosťou posledné známe a zverejnené 1/2018 na úrovni 0,17%).

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,17 %

### Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď závada neexistuje. V danom prípade ide o pozemok určený na dopravnú infraštruktúru, ide o spevnenú plochu – komunikáciu, s obmedzeným využívaním na podnikanie formou prenájmu. Výnos je stanovený s predpokladaného odhadu nájmu stanoveného výpočtom.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom výpočtom	6	m <sup>2</sup>	6,00	2,332	13,99

### Bežný odčerpateľný zdroj

Je vlastne disponibilný výnos, ktorý predstavuje rozdiel príjmov a nákladov spojených s užívaním pozemku pre vlastníka pozemku, v bežnom obchodnom režime bez zaťaženia obmedzeniami užívacieho práva. V danom prípade ide o náklady, ktoré je povinný uhrádzať vlastník nehnuteľnosti, a ktoré sú obvykle pri pozemkoch spojené s daňou z nehnuteľnosti (obec je od daňového zaťaženia oslobodená). Náklady na nehnuteľnosť – pozemok p.č. 668/3 neuvažujem.

**Náklady = 0,00 €/rok**

**Odhadovaná strata: 16 %**

Bežný odčerpateľný zdroj zohľadňuje predpokladané straty pri získaní bežného príjmu, ktoré uvažujeme na úrovni min 16%, a ktoré predstavujú riziko výpadku minimálne 2 mesačného nájmu. Uvedené vyplýva z úvahy uzatvorenia nájomnej zmluvy v bežnom trhovom prostredí s možnosťou jednostranného vypovedania zmluvy pri nedostatočnej platobnej disciplíne nájomcu (napríklad pri dvoch vynechaných mesačných platbách za nájom).

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

$OZ_{BE} = 13,99 - 0,00 - 2,24(16\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 11,75 \text{ €/rok}$

### Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady na nehnuteľnosti nie sú vo výpočte uvažované. Daň z nehnuteľnosti neuvažujem, obec je od daní z nehnuteľnosti oslobodená. Náklady spojené s rozkopávkami zemného telesa pod komunikáciou (tiež s rozkopávkou stavby komunikácie) pri oprave kanalizačnej prípojky je povinný v zmysle platnej legislatívy znášať ten, kto cudziu vec užíva - oprávnený z vecného bremena.

Obmedzenie straty z titulu závady je stanovené so zohľadnením rozsahu závady. Obmedzenie sa do výpočtu sa dosadzuje v % v kombinácii so stratou uvažovanou z prenájmu, pričom platí podmienka:

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$$

Vecné bremeno podľa GP č. 114/2017 v rozsahu 6m<sup>2</sup> je vymedzené potrebou uloženia inžinierskych sietí. Obmedzením pre vlastníka pozemku p.č. 668/3, diel č. 1 v k.ú. Devínska

Nová Ves bude vo všeobecnej rovine v zmysle platnej legislatívy pre správu a údržbu inžinierskych sietí platiť:

- vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k inžinierskym sieťam, alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
- vysádzať trvalé porasty,
- umiestňovať skládky,
- vykonávať terénne úpravy.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie na 100% nastáva spravidla v prípade ak je celý pozemok zaťažený bez možnosti ďalšieho využitia vlastníkom – stavba na cudzom pozemku. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva spravidla v prípadoch, ak je možné pozemok vlastníkom naďalej užívať na určený účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide práve o prípady práva umiestnenia podzemného vedenia IS, kedy v rámci zákonného ochranného pásma sa obmedzenia pre vlastníka pozemku vyskytujú aj na verejnom rozvode IS vrátane miest napojenia, bez obmedzenia prejazdu po komunikácii.

V danom prípade, pri uložení prípojky kanalizácie pod úrovňou povrchu pozemku uvažujem so skutočným obmedzením na úrovni max 30% - s možnosťou využitia pozemku pre vlastníka na pôvodný účel – komunikácia. Obmedzenia vyplývajúce zo zákona minimálne znižujú súčasné využitie pozemku.

**Náklady** = 0,00 €/rok

**Odhadovaná strata:** 16 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 30 %

**prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením**

**odhadovanej straty:**  $30 * (100-16)/100 = 25,20 \%$

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

$OZ_{BU} = 13,99 - 0,00 - 2,24(16\% \text{ strata}) - 3,53(25,2\% \text{ obmedzenie}) = 8,22 \text{ €/rok}$

### **Hospodárska ujma**

Hospodárska ujma sa stanovuje ako ročná peňažná ujma určená z rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov a bežných odčerpateľných zdrojov.

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |8,22 - 11,75| = 3,53 \text{ €/rok}$

### **Všeobecná hodnota práva a závady**

**Úroková miera:**

$k = 0,17 / 100 = 0,0017$

Úroková miera je vyjadrenie úroku ako % z požičiavaného kapitálu, je to cena za získanie peňazí niekoho druhého. Úroková miera sa vytvára na trhu kapitálu ako výsledok vzájomného vzťahu dopytu po financovaní a ponukou financovania. Pri stanovení všeobecnej hodnoty závad sa používa rozpätie úrokovej sadzby určenej základnou sadzbou ECB (k rozhodnému dátumu 1.Q.2018 je sadzba ECB na úrovni 0,0%) a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov peňažných ústavov. V znaleckej praxi sa používa pri stanovení všeobecnej hodnoty závad z hľadiska opatrnosti hodnota blízka dolnej hranici intervalu.

Z uvedeného dôvodu je úroková miera uvažovaná k rozhodnému dátumu (1/2018) na úrovni 0,17% (zdroj informácií je [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) - úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách - vklady nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou posledné známe a zverejnené).

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 3,53 * \frac{(1 + 0,0017)^1 - 1}{(1 + 0,0017)^1 * 0,0017}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{3,52 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3,52 / 6 = \mathbf{0,59 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 3,53 * \frac{(1 + 0,0017)^{20} - 1}{(1 + 0,0017)^{20} * 0,0017}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{69,36 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 69,36 / 6 = \mathbf{11,56 \text{ €/m}^2}$$

Odhad všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku p.č. 668/3 k.ú. Devínska Nová Ves, okr. Bratislava IV, MČ Devínska Nová Ves v hl. m. SR Bratislava, na základe Geometrického plánu č. 114/2017, s overením dňa 13.10.2017 je stanovený so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy  $V\check{S}H_{VB} < V\check{S}H_{POZ}$  vyjadrená v eurách.

## III. ZÁVER

#### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty – **jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena:** práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú na časti **pozemku v k. ú. Devínska Nová Ves, registra „E“ parc. č. 668/3 – ostatné plochy - LV č. 4172, podľa GP č. 114/2017 odčlenený diel č. 1 o výmere 6 m2.**

#### Odpoveď na úlohu znalca:

Jednorázová odplata za zriadenie vecného bremena:

práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú na časti **pozemku v k. ú. Devínska Nová Ves, registra „E“ parc. č. 668/3 – ostatné plochy - LV č. 4172, podľa GP č. 114/2017 odčlenený diel č. 1 o výmere 6 m2,**

je stanovená ako odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy  $V\check{S}H_{VB} < V\check{S}H_{POZ}$ . Stanovenie



jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena vychádza z odhadu všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciacie a odhadu hodnoty nájmu, ktoré sú stanovené výpočtom z poskytnutých a dostupných podkladov.

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

454,32 €

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Podla LV 4172 - parc. č. 668/3 (6 m <sup>2</sup> )	454,32
<b>Spolu VŠH</b>	<b>454,32</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>455,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 455,00 €

Slovom: Štyristopäťdesiatpäť Eur

**3. REKAPITULÁCIA NÁJMU**

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Podla LV 4172	2,332	13,99
<b>Spolu</b>		<b>13,99</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>14,00</b>

Slovom: Štrnásť Eur/rok

**4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD**

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
VB - pozemok DNV	69,36	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>69,36</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>69,00</b>	

Slovom: Šestdesiatdeväť Eur

Všeobecnú hodnotu vecného bremena stanovenú v znaleckom posudku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

V Bratislave dňa 20.4.2018

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801107 SNM/18/028/Sbe, zo dňa 29.3.2018 došlo 16.4.2018 – 1xA4
2. Výpis z LV č. 4172 k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 28.3.2018, zdroj: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), údaje platné k 27.3.2018, informatívny, neurčený na právne úkony – 2xA4.
3. Kópia katastrálnej mapy – zdroj: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), informatívna, neurčená na právne úkony zo dňa 17.4.2018 -1xA4.
4. Informatívna kópia z mapy určeného operátu na p.č. 668/3 - zdroj: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), informatívna, neurčená na právne úkony zo dňa 28.3.2018 - 1xA4
5. Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena – práva prechodu a priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. reg. E č. 668/3, zo dňa 30.9.2017, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 13.10.2017, pod č. 2327/2017 – 4xA4.
6. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUI55171/2017- 414464, zo dňa 27.10.2017, pre pozemok p.č. 1109/10, 1182/1 – 4xA4.

---

**Spolu:**

**13xA4**