

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954  
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č.1  
814 99 Bratislava I.

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1703609

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 37/2017**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemkoch v k. ú. Záhorská Bystrica, KN C parc. č. 808/2 –ostatné plochy o výmere 136 m<sup>2</sup> a parc. č. 808/8 – ostatné plochy o výmere 5 m<sup>2</sup> v rozsahu podľa geometrického plánu č. 36/2017, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

**Počet listov (z toho príloh):**  
**Počet odovzdaných vyhotovení:**

27 listov formátu A4 (z toho príloh 12 listov)  
3x rovnopis a 1x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemkoch v k. ú. Záhorská Bystrica, KN C parc. č. 808/2 –ostatné plochy o výmere 136 m<sup>2</sup> a parc. č. 808/8 – ostatné plochy o výmere 5 m<sup>2</sup> v rozsahu podľa geometrického plánu č. 36/2017.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 30.10.2017

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 18.11.2017

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 18.11.2017

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS1703609, zo dňa 13.11.2017, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 45682/2017-317057, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 15.06.2017, 3xA4
- Geometrický plán na oddelenie pozemku parc. č. 808/26 a určenie vlastníckeho práva k pozemkom parc. č. 808/2 a 808/8, Číslo plánu 36/2017, obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 24.07.2017, úradne overil: Ing. Cíповá Magdaléna, autorizačne Ing. Ľubomíra Ogurčáková, kópia 2xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na mape určeného operátu, LV nezaložený okres Bratislava III., obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, k.ú. Záhorská Bystrica, dátum vyhotovenia 16.11.2017, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, -okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, vytlačený dňa 18.11.2017, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 18.11.2017
- Ponuky realitných kancelárií
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2009 o dani z nehnuteľností
- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Príloha č. 2 k zákonu č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

#### **10. Základné pojmy:**

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH<sub>POZ</sub>) v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou.

Všeobecná hodnota nájmu za pozemok (VŠH<sub>NP</sub>) vychádza z vypočítanej VŠH<sub>POZ</sub> podľa vybranej metódy (polohová, porovnávací alebo výnosová metóda) s použitím premenných:

VŠH<sub>PMJ</sub> - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m<sup>2</sup>],

k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k<sub>N</sub> - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N

vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň príjmu v percentách),

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 rokov

Všeobecná hodnota vecného bremena (VŠH<sub>VB</sub>) sa vypočíta ako:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených potom rokmi, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viazané na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Do výpočtu vstupujú:

OZ<sub>t</sub> - 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 - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení (ďalej len vyhláška).

Pre výpočet VŠH pozemku je použitá **metóda polohovej diferenciácie**, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty v danom mieste a čase.

Použitie **výnosovej metódy** na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože som nemal k dispozícii nájomné zmluvy na podobné pozemky. **Porovnávaciu metódu** stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku súboru podkladov na porovnanie pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady) sa vykoná podľa vyhlášky takto:

**Závady** viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto príslušné obdobie.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**b1)** Geometrický plán na oddelenie pozemku parc. č. 808/26 a určenie vlastníckeho práva k pozemkom parc. č. 808/2 a 808/8, Číslo plánu 36/2017.

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav							Zmeny				Nový stav			Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa, (stúlo)		
Číslo							Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely		Druh pozemku	
PK vložky	lista vlastn.	parcely			Výmera								ha			m <sup>2</sup>
PK	LV	PK	KN - F	KN - C	ha	m <sup>2</sup>										
	7186		418/1		432		ost. pl.	1	808/2	136			( 418/1	296	ost. pl. )	doterajší
	7185		806		4654		ost. pl.	2	808/8	5			( 806	4649	ost. pl. )	doterajší
								1		418/1	136	808/2		136	ost. pl. 34	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava
								2		806	5	808/8		5	ost. pl. 34	detto
spolu					5086					141	141			5086		
									Stav podľa registra C KN							
				808/2	144		ost. pl.					808/2		136	ost. pl. 34	ako v stave právnom
				808/8	5		ost. pl.					808/26		8	ost. pl. 34	doterajší
				685/1	397		záhr.					808/8		5	ost. pl. 34	ako v stave právnom
	377											685/1		397	záhr. 4	Kráľ Mikuláš r. Kráľ, Brianska 15, Bratislava
spolu					546									546		
Legenda :	kód spôsobu využívania :		34 - pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaci lesnému hospodárstvu 4 - pozemky prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkových osadách, na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, ukrašaná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny													
Poznámka : Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu, prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na celých pozemkoch parc. č. 808/2 a 808/8 v prospech vlastníka pozemku parc. č. 685/1.																

t.č. 6.77 - 1997

**b2)** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na **výpise z katastra nehnuteľností** k ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava III. nasledovne:

**PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n
808/2	144	Ostatné plochy a	37	1		1444	
808/8	5	Ostatné plochy a	37	1		1444	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený****c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil . z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Pozemok je vymedzený len na jednej strane oplotením od susedných parciel. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom podľa oplotenia, pretože sa nenašlo na pozemku označenie nových hraníc kovovou rúrkou. neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická projektová dokumentácia:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Dodaný GP č. 36/2017 je autorizačne a úradne overený. Využívanie pozemkov je v súlade s popisnými údajmi katastra.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

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

**Pozemky:** Parcela registra „C“ KN parc. č. 808/2,8 k. ú. Záhorská Bystrica, okr. Bratislava I., v spoluvlastníckom podiele 1/1

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

nie sú

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

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Záhorská Bystrica, v mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite pri Bratislavskej ulici. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a občianskou vybavenosťou v mestskej časti. v kontakte s masívom Malých Karpát. Pozemok je rovinný.

Pozemok je v lokalite pôvodných a novobudovaných rodinných domov s napojením na Bratislavskú ulicu. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť cez blízky diaľničný privádzač na križovatke za Záhorskou Bystricou smerom na Stupavu. Pešia dostupnosť zástavky MHD v trvaní cca 5 – 10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa predpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré ale nebudú mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Na pozemku parc. č. 808/2,8 je spevnená plocha zabezpečujúca prístup k susedným nehnuteľnostiam a sú cez pozemky vedené inžinierske siete. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemkov. Cez pozemok je vedená aj mestská kanalizácia DN 400.

Podľa platnej ÚPD pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, t. i. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Nie je reálny predpoklad zmeny využitia pozemku. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

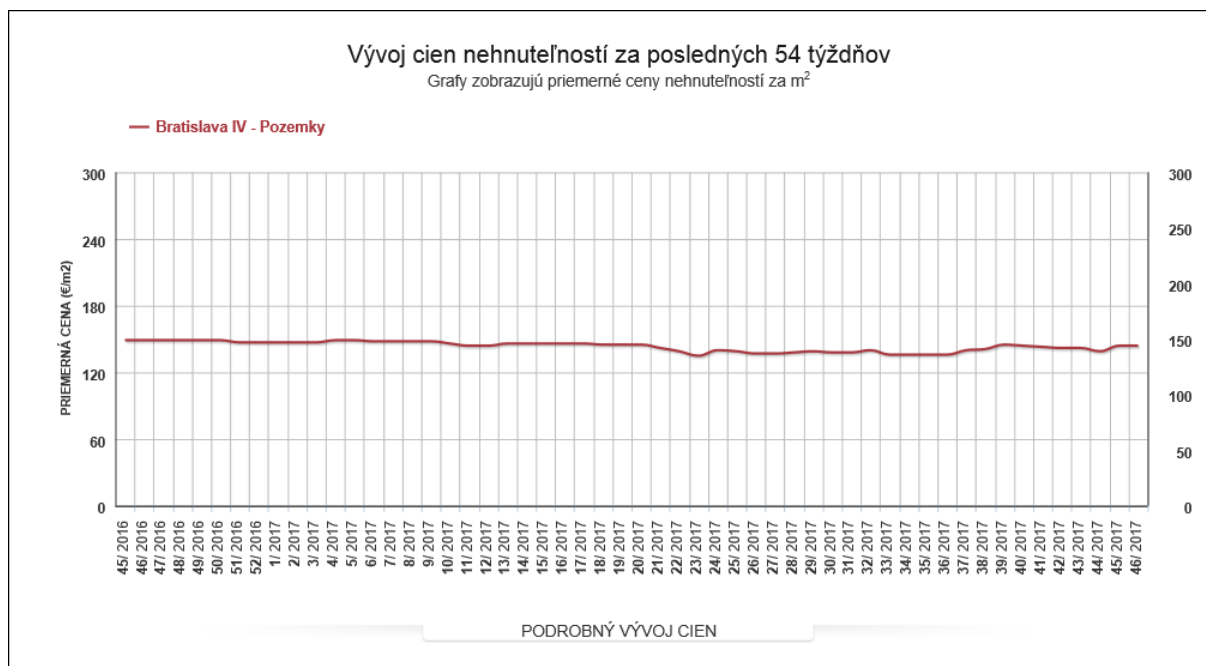
#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica

**POPIS**

Pozemok parc. č. 808/2 ostatná plocha výmera 136 m<sup>2</sup> a parc. č. 808/8 ostatná plocha výmera 5 m<sup>2</sup> je umiestnený v zastavanom území hl. mesta Bratislava, k.ú. Záhorská Bystrica. Pozemok je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava. Na pozemku je spevnená plocha. Pozemky sú na rovinnom teréne. Tvar pozemkov je nepravidelný pás šírky cca 3,0m a dĺžky cca 37,0m. Pozemok je zväčša oplotený na dvoch dlhších hraniciach so susediacimi nehnuteľnosťami oplotený. Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Inžinierske siete sú lokalizované na pozemku. Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava IV. k obdobiu ohodnotenia je cca 145 €/m<sup>2</sup>.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese- je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu [www. nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) .



Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\text{ŠH pozemku} = M \times V\text{ŠH}_{Mj} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\text{ŠH}_{Mj} = V\text{H}_{Mj} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m<sup>2</sup>

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem hodnotou 2,0 na podklade územnoplánovacej informácie, ktorá pre dané územie umožňuje vyššiu mieru využitia územia ako je v súčasnosti a na polohu pozemku.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,35 z nasledujúcich dôvodov: pozemok má malú plochu, nevhodný tvar pozemku a na obmedzenú možnosť výstavby na pozemku vzhľadom na existujúce objekty na susedných pozemkoch a súčasné využitie pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
808/2	ostatná plocha	136	136,00	1/1	136,00
808/8	ostatná plocha	5	5,00	1/1	5,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>141,00</b>

**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	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k <sub>PD</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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10

priemyselnej polohy		
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,35

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 2,00 * 0,35$	1,1715
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1715$	77,78 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 141,00 \text{ m}^2 * 77,78 \text{ €/m}^2$	10 966,98 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 808/2	10 578,08
parcels č. 808/8	388,90
<b>Spolu</b>	<b>10 966,98</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica

Sadzba **hlavné refinančné operácie** (obchody) sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR). Od 16.03.2016 je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%.

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 vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). **Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov je v mesiaci 09/2017 vo výške 0,61%.

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku, preto do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu a potom  $N = 0$  a koeficient zaťaženia daňou z príjmu  $k_n = 1$ .

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciacie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 20 rokov pri spodnej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú



sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciacie.

Nové vklady: <sup>2/</sup>	čís. r.	Celkom <sup>1/</sup>	Nefinančné spoločnosti S.11			
			vklady splatné na požiadanie <sup>3/</sup>	vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>3/</sup>		
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R
01/17	20	0,07	0,01	0,13	0,17	0,00
02/17	21	0,07	0,01	0,19	0,23	1,05
03/17	22	0,06	0,01	0,14	0,01	0,27
<b>I. štvrtrok 2017</b>	<b>23</b>	<b>0,06</b>	<b>0,01</b>	<b>0,15</b>	<b>0,14</b>	<b>0,44</b>
04/17	24	0,06	0,01	0,12	0,29	0,01
05/17	25	0,05	0,01	0,19	0,01	0,09
06/17	26	0,06	0,01	0,15	0,26	0,02
<b>II. štvrtrok 2017</b>	<b>27</b>	<b>0,06</b>	<b>0,01</b>	<b>0,15</b>	<b>0,19</b>	<b>0,04</b>
<b>I. polrok 2017</b>	<b>28</b>	<b>0,06</b>	<b>0,01</b>	<b>0,15</b>	<b>0,16</b>	<b>0,24</b>
07/17	29	0,05	0,01	0,13	0,17	0,06
08/17	30	0,04	0,01	0,10	0,21	0,53
→ 09/17	31	0,04	0,01	0,07	0,61	0,53
<b>III. štvrtrok 2017</b>	<b>32</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,10</b>	<b>0,28</b>	<b>0,37</b>
10/17	33					
11/17	34					

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	77,780 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,61 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	141,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 77,780 * \left[ \frac{(1+0,0061)^{20} * 0,0061}{(1+0,0061)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 4,143 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 141,00 \text{ m}^2 * 4,143 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 584,16 \text{ €/rok}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemkoch parc. č. 808/2 a 808/8 podľa GP č. 36/2017

#### POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vyhlášky č. 254/2010 takto:

a) **Práva** spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) **Závady** viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania tohto obdobia.

Jedná sa o odplatu za zriadenie vecného bremena **in rem** (v prospech veci) odplatné s povinnosťou strpieť.

Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní.

Odčerpateľný zdroj vypočítame odpočítaním nákladov (prevádzkové, na údržbu, správne) a odhadu straty od hrubého výnosu. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa počíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná (odhadovaná) miera obmedzenia z titulu závady.

Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % miera obmedzenia je v prípade absolútneho obmedzenia vlastníka pozemku a menšie hodnoty ako 100 % vyjadrujú len určité čiastkové obmedzenie ( právo prechodu a prejazdu len časti pozemku, resp. uloženie inžinierskych sietí, keď nie je dotknuté užívanie pozemku vlastníkom).

Celkové náklady (obsahujú náklady na prevádzku -údržbu) uvažujem v štandardnej výške 1,5 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklady súvisiace s existenciou závady uvažujem zvýšené vo výške 5,0 % z hrubého výnosu prenájmu z titulu zvýšenej potreby údržby. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením daní, pretože obce sú oslobodené od platenia daní t. j. dane z nehnuteľnosti a dane z príjmu.

Aktuálna základná úroková sadzba ECB je vo výške 0,00%.

Aktuálna úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je vo výške 0,61%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 70%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využitelnosť a celkovo dlhodobu nízku záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Zároveň na pozemku je spevnená plocha a trasa verejnej kanalizácie a pozemok je vo verejnom priestore.

Odhadovaná miera obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – priznania práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí je stanovená vo výške 90 % vzhľadom na čiastočné ale podstatné obmedzenie vlastníka na celej ploche pozemku.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závady, preto za základ výpočtu je určené obdobie 20 rokov.

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,61 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	141	m <sup>2</sup>	141,00	4,143	584,16

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	0,015*584,16	8,76
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>8,76</b>

**Odhadovaná strata:** 70 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 584,16 - 8,76 - 408,91 (70% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 166,49 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	0,05*584,16	29,21
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>29,21</b>

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 90 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$90 * (100 - 70) / 100 = 27,00 \%$

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

$OZ_{BU} = 584,16 - 29,21 - 408,91 (70\% \text{ strata}) - 157,72 (27\% \text{ obmedzenie}) = - 11,68 \text{ €/rok}$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 11,68 - 166,49| = 178,17 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera:  $k = 0,61 / 100 = 0,0061$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 178,17 * \frac{(1+0,0061)^1 - 1}{(1+0,0061)^1 * 0,0061}$$

$V\check{S}H_{VB} = 177,09 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 177,09 / 141 = 1,26 \text{ €/m}^2$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 178,17 * \frac{(1+0,0061)^{20} - 1}{(1+0,0061)^{20} * 0,0061}$$

$V\check{S}H_{VB} = 3\,345,03 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3\,345,03 / 141 = 23,72 \text{ €/m}^2$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemkoch v k. ú. Záhorská Bystrica, KN C parc. č. 808/2 – ostatné plochy o výmere 136 m<sup>2</sup> a parc. č. 808/8 – ostatné plochy o výmere 5 m<sup>2</sup> v rozsahu podľa geometrického plánu č. 36/2017.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie** a postup pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady), v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 10 966,98 €

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>	
Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 808/2 (136 m <sup>2</sup> )	10 578,08
Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 808/8 (5 m <sup>2</sup> )	388,90
<b>Spolu pozemky (141,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>10 966,98</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>10 966,98</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>11 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 11 000,00 €

Slovom: Jedenásťtisíc Eur

## 4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica	4,143	584,16
<b>Spolu</b>		<b>584,16</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>580,00</b>

Slovom: Päťstoosemdesiat Eur/rok

## 5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno in rem práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemkoch parc. č. 808/2 a 808/8 podľa GP č. 36/2017	3 345,03	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 345,03</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>3 350,00</b>	

**Slovom: Tritisícristopätidesiat Eur**

V Bratislave dňa 18.11.2017

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1703609, zo dňa 13.11.2017, kópia 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na mape určeného operátu, LV nezaložený okres Bratislava III., obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, k.ú. Záhorská Bystrica, dátum vyhotovenia 16.11.2017, 2xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, -okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, vytlačený dňa 18.11.2017, 1xA4
5. Geometrický plán na oddelenie pozemku parc. č. 808/26 a určenie vlastníckeho práva k pozemkom parc. č. 808/2 a 808/8, Číslo plánu 36/2017, obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 24.07.2017, úradne overil: Ing. Cíповá Magdaléna, autorizačne Ing. Ľubomíra Ogurčáková, kópia 2xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 45682/2017-317057, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 15.06.2017, 3xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 12 listov formátu A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 37/2017.

Ing. arch. Milan Haviar