

**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 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu (objednávky):** OTS2000340, písomná zo dňa 17.01.2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 4/2020**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – práva prechodu pešo, prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok v celom rozsahu parc. č. 1308 k. ú. Čunovo, obec Bratislava - m. č. Čunovo, okres Bratislava V., za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

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

22 listov-formátu A4 (z toho príloh 9 listov)  
3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Podľa objednávky OTS2000340, písomná zo dňa 17.01.2020 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu pešo, prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok v celom rozsahu parc. č. 1308 k. ú. Čunovo, obec Bratislava - m. č. Čunovo, okres Bratislava V..

**2. Účel znaleckého posudku:** uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 22.01.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 22.01.2020

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka číslo OTS2000340, písomná zo dňa 17.01.2020, SNM/20/004/SBe, Hl. mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 48657/2019-379844 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 02.07.2019, 3xA4
- ÚPN-Z Záhradkárskej osady BA MČ ČUNOVO „Dolné Kostolné Polia, výkres č. 6, vybraný text, 3xA4

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1469, okres Bratislava V., Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo, zo dňa 21.01.2020, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo, zo dňa 21.01.2020, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 22.01.2020
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 228/2018 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. 228/2018 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.
- 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 č. 162/1995 Z.z. 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
- 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

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**a) Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**b) Definície použitých postupov****Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## 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.

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:****Použitá je metóda polohovej diferenciacie.**

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov 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, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1469, okres Bratislava V., Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo:

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape**

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera m<sup>2</sup></u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Spôsob využ.p.</u>	<u>Umiest. pozemku</u>	<u>Právny vzťah</u>	<u>Druh ch.n.</u>
1308	588	Orná pôda	1	2		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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

<u>Por.číslo</u>	<u>Vlastník</u>	<u>Spoluvlastnícky podiel</u>
1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

**Podľa LV č. 1469 pre 1308:**

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady dodané zadávateľom a získané. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery predmetného pozemku a okolia pozemku, nakoľko pozemok je verejným priestorom – chodník a komunikácia a je prístupný priamo z verejného priestoru. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, možný prístup na pozemok a okolie pozemku a rozsah technických sietí. Poloha pozemku bola identifikovaná len formou vizuálneho začleneného do okolia. Časť pozemku je oplotená spolu s parc.č. 730/164.  
Spôsob využívania predmetného pozemku nie je súhlasné s údajmi na LV.  
Pozemok je využívaný ako chodník a komunikácia a oplotená časť ako dvor pri záhradnom dome na parc. č. 730/192.  
Pozemok nie je oplotený. Na pozemku sú spevnené plochy. Pri obhliadke predmetného pozemku a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická 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. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z komunikácie cez pozemok parc. č. 1310 k. ú. Čunovo (podľa LV č. 1469 je vlastníkom Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 85 01, SR).

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 1308, k. ú. Čunovo, výmera 588 m<sup>2</sup>, druh orná pôda

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

**Pozemok:** parc. č. 1308, k. ú. Čunovo

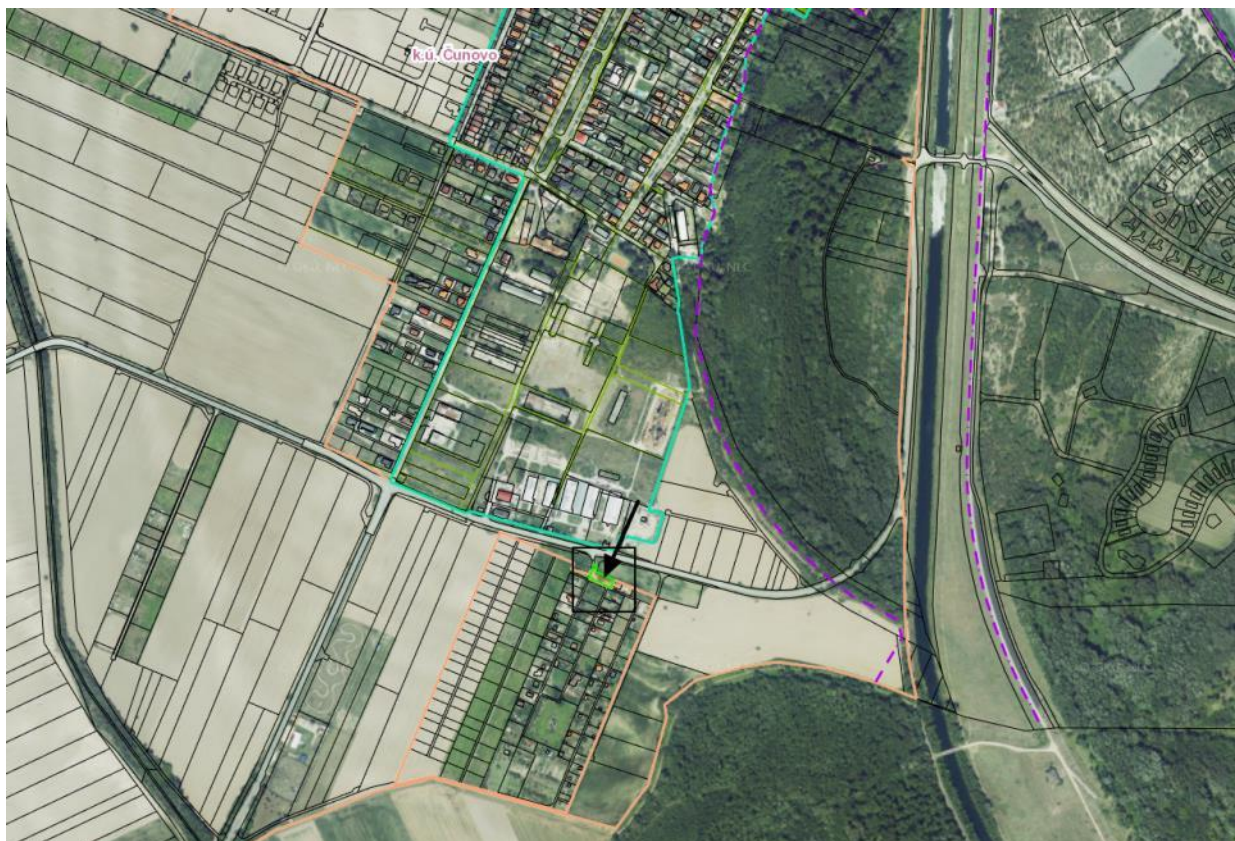
**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Čunovo, v mestskej časti Bratislava – Čunovo v okrese Bratislava V., v hlavnom meste SR v lokalite záhradkárskej a chatovej osady Dolné Kostolné polia pri južnej hranici mestskej časti. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s nízkopodlažnou zástavbou v kontakte s lužnými lesmi povodia Dunaja. Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné stredisko, materské školy, základná škola, dostatočná možnosť športového vyžitia ako aj vyššia vybavenosť galéria Danubia, pre vodný šport –Divoká voda, hrádza pre rôzne športové aktivity –bicyklovanie, korčuľovanie. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10-15min. (autobus). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť- pri Jarovciach resp. Rajke, nakoľko mestská časť sa nachádza pri štátnej ceste z Bratislavy do Maďarska a smerom do centra. V lokalite nie sú vybudované inžinierske siete okrem vedení elektriny. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie je funkčné využitie územia – záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie. Územie slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradkárskych a chatových osadách. Pozemok sa nachádza v lokalite pre ktorú má Územný plán zóny. Pozemok sa nachádza v sektore A – intenzifikácia existujúcej záhradkárskej osady. V území je navrhovaná trasa miestnej obslužnej obojsmernej komunikácie a navrhované parkovacie miesta cca 24, ktoré sú definované ako verejnoprospešné stavby. V čase obhliadky nebol pozemok zastavaný žiadnou budovou. Na pozemku bolo realizované v časti oplatenie múrom. Využitie pozemku je možné podľa funkčného využitia územia určeného v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie..

Pozemok bol v čase obhliadky nezastavaný s realizovanými elektrickými prípojkami a s napojením na miestnu komunikáciu.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť funkčné využívanie nehnuteľnosti. Pre využívanie celej plochy pozemku je potrebné odstrániť oplatenie, ktoré znemožnilo verejné využívanie časti pozemku. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemok parc. č. 1308 k. ú. Čunovo sa nachádza na južnom okraji mestskej časti Čunovo. Pozemok je situovaný na území, ktoré je pri št. ceste do Gabčíkova popri vodnom diele.

Pozemok je rovinný a je oplatený na juhozápadnej hranici so susednými pozemkami.

Jedna časť pozemku je vo verejnom priestore a tvorí prístupovú komunikáciu do záhradkárskej osady a je využívaný ako spevnená plocha zväčša makadam pre parkovanie. Na pozemku je aj nespevnená plocha –trávnatá a sú tu aj dva vzrastlé stromy.

Druhá časť pozemku je oddelená od pozemku múrom tvoriacim oplatenie a je využívaná neverejne- je súčasťou záhrady spolu s parc. č. 730/164 pri záhradnom dome súp. č. 3005 na parc. č. 730/192.

Pozemok parc. č. 1308 má tvar písmena „L“. Hlavná časť tvoriaca obdĺžnik o veľkosti strán cca 38 m x 14 m a menšia časť s rozmerom strán cca 9 m x 7 m.

Okrem vedenia elektrických rozvodov pri pozemku sa iné inžinierske siete nenachádzajú..

Priemerná ponuková cena na predaj pozemkov v okrese Bratislava V. pre lokalitu Čunovo k obdobiu ohodnotenia je cca 200 €/m<sup>2</sup>.

Ponukové ceny sú v rozmedzí cca 20 až 730 €/m<sup>2</sup>.

Prehľad cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese podľa realitných portálov v prílohe posudku.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H \text{ pozemku} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,0)

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0 - 3,00)

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,90 z nasledujúcich dôvodov:

že je v súčasnosti obmedzené využitie pozemku podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie - pozemok sa nachádza v území určenom pre komunikáciu a parkovisko, zeleň.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1308	orná pôda	588,00	1/1	588,00

**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	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>Záhradkárska a rekreačná oblasť pre individuálnu rekreáciu</i>	1,00
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Záhradkárska osada</i>	0,70
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Rekreačná poloha</i>	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete - elektrina</i>	0,90
k <sub>Z</sub>	0. nevyskytuje sa	1,00



koeficient povyšujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Z dôvodu, že je v súčasnosti obmedzené využitie pozemku podľa platnej úzmnoplánovacej dokumentácie	0,90

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 1,00 * 1,10 * 0,90 * 1,00 * 0,90$	0,6237
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,6237$	<b>41,41 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1308	$588,00 \text{ m}^2 * 41,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	24 349,08
<b>Spolu</b>		<b>24 349,08</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok registra "C" KN k.ú. Čunovo

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](http://www.nbs.sk)). **Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola za predchádzajúce obdobie jedného roku v priemere vo výške **0,22%**.

#### Slovensko

	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]						Repo				
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady domácností (S.14+S.15)			Vklady nefinančných spoločností (S.11)						
		Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s dohodnutou splatnosťou						
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky		
2018 / 12	0,03	0,99	1,08	1,21	0,22	0,21	0,00	0,05	0,75	0,23	-
2019 / 01	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47	-
2019 / 02	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09	-
2019 / 03	0,03	1,22	1,04	1,33	0,23	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99	-
2019 / 04	0,03	1,05	1,07	1,35	0,23	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21	-
2019 / 05	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09	-
2019 / 06	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74	-
2019 / 07	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06	-
2019 / 08	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10	-
2019 / 09	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06	-
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00	-
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01	-

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku a dane z nehnuteľnosti. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu (N=0).

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:

$$k_n = (100+N)/100 = 1$$

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 40 rokov na hornej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciacie.

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:</b>	41,410 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	40 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,22 %
<b>Daň z príjmu:</b>	0 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,00
<b>Počet MJ pozemku:</b>	588,00 m <sup>2</sup>

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

$$V_{\text{SHNPMJ}} = 41,410 * \left[ \frac{(1+0,0022)^{40} * 0,0022}{(1+0,0022)^{40} - 1} \right] * 1,00 = 1,083 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V_{\text{SHNP}} = M * V_{\text{SHNPMJ}} = 588,00 \text{ m}^2 * 1,083 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{636,80 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: in rem- práva prechodu pešo, prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 1308 v celom rozsahu

#### 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 časovo obmedzených obdobie trvania závady.

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 1,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklady súvisiace s existenciou závady uvažujem v štandardnej vo výške 1,0 % z hrubého výnosu. 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%.



**Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola za predchádzajúce obdobie jedného roku v priemere vo výške **0,22%**.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 75%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobu nízky záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Pozemok je umiestnený vo verejnom priestore a tvorí ho spevnená plocha- komunikácia a zeleň.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – práva prechodu pešo, prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 1308 v celom rozsahu určujem odborným odhadom vo výške 100 % vzhľadom na úplný rozsah obmedzenia vlastníka 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>	0,22 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájomu pozemku	588	m <sup>2</sup>	588,00	1,083	636,80

#### 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	0,01*636,80	6,37
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>6,37</b>

Odhadovaná strata: 75 %

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

$OZ_{BE} = 636,80 - 6,37 - 477,60$  (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 152,83 €/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]
Správne a na údržbu	0,01*636,80	6,37
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>6,37</b>

Odhadovaná strata: 75 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 75) / 100 = 25,00 \%$

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

$OZ_{BU} = 636,80 - 6,37 - 477,60$  (75% strata) - 159,20 (25% obmedzenie) = - 6,37 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 6,37 - 152,83| = 159,20 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 159,20 * \frac{(1+0,0022)^1 - 1}{(1+0,0022)^1 * 0,0022}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 158,85 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 158,85 / 588 = 0,27 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 159,20 * \frac{(1+0,0022)^{20} - 1}{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 3\,111,62 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3\,111,62 / 588 = 5,29 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**Znaleckou úlohou** bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena – práva prechodu pešo, prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok v celom rozsahu parc. č. 1308 k. ú. Čunovo, obec Bratislava - m. č. Čunovo, okres Bratislava V..

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok registra "C" KN k.ú. Čunovo	1,083	636,80
<b>Spolu</b>		<b>636,80</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>640,00</b>

**Slovom: Šesťstoštyridsať Eur/rok**

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem- práva prechodu pešo, prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 1308 v celom rozsahu	3 111,62	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>3 111,62</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>3 110,00</b>	

**Slovom: Tritisícstodesať Eur**

V Bratislave dňa 26.01.2020

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo OTS2000340, písomná zo dňa 17.01.2020, SNM/20/004/SBe, Hl. mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1469, okres Bratislava V., Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo, zo dňa 21.01.2020, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Čunovo, katastrálne územie Čunovo, zo dňa 21.01.2020, 1xA
4. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 48657/2019-379844 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 02.07.2019 a ÚPN-Z Záhradkárskej osady BA MČ ČUNOVO „Dolné Kostolné Polia, výkres č. 6, vybraný text, 4xA4
5. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 9 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 4/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar