

**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):** SNM/17/127/LP

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 44/2017**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva previsu stavby na pozemku v k. ú. Nivy, KN C parc. č. 9736/1 –zastavané plochy a nádvoria o výmere 70 m<sup>2</sup> v rozsahu vyznačenom v GP č. 21/2017, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

**Počet listov (z toho príloh):**

22 listov formátu A4 (z toho príloh 8 listov)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

3x rovnopis a 1x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva previsu stavby na pozemku v k. ú. Nivy, KN C parc. č. 9736/1 –zastavané plochy a nádvoria o výmere 70 m<sup>2</sup> v rozsahu vyznačenom v GP č. 21/2017.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 05.12.2017

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 14.12.2017

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 12.01.2018

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. SNM/17/127/LP, zo dňa 05.12.2017, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 60934/16-420554, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 22.02.2017, 3xA4
- Geometrický plán na zriadenie vecného bremena práva previsu stavby na pozemku parc. č. 9736/1, Číslo plánu 21-2017, obec BA-m.č. Nivy, k.ú. Nivy, zo dňa 11.12.2017, autorizačne overil: Ing. Marianna Stanová, úradne overil: Ing. Monika Vlčková, 2xA4

**5.2 Získané znalcom:**

1. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7, k. ú. Nivy, obec Bratislava- m.č. Ružinov, okres Bratislava II., dátum vyhotovenia 13.12.2017, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, vytlačený dňa 13.12.2017, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 14.12.2017
- 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 neprimeranou 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 desiatinnom 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 desiatinnom 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 zriadenie vecného bremena práva previsu stavby na pozemku parc. č. 9736/1, Číslo plánu 21-2017.

Výkaz výmer														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, ( sídlo )
Pk.vl.	Parcely		ha	m <sup>2</sup>							ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN												
<b>Stav právny je totožný s registrom C KN</b>														
Vyčíslenie rozsahu vecného bremena														
7		9736/1	70		zastav. plocha	1		9736/1	8	9736/1	70		zastav. plocha 25	doterajší
2072		9736/7	225		zastav. plocha					9736/7	225		zastav. plocha 15 20	Gabriel Adánek Ing. Oravská 3 Bratislava
Spolu :				295					8		295			

### Poznámka:

Vecné bremeno práva previsu stavby na pozemku p.č.9736/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka bytu č.5, 4.mezanin v stavbe s.č.1252 na p.č.9736/7 s LV č.2072.

### Legenda:

Kód spôsobu využívania 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom  
25 - Pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Kód druhu stavby 20 - Iná budova

**b2)** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované v čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 7 v k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II. nasledovne:

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p..	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n
9736/1	70	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		

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

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 19207/2017

### Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	814 99, SR	1/1

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY****Titul nadobudnutia**     vid' LV**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu.

Iné údaje:

pre parc. č. 9736/1 bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

**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 nie je vymedzený oplotením od susedných parciel. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom podľa previsu stavby, pretože nové hranice 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. 21 - 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. 9736/1 k. ú. Nivy, okr. Bratislava II., v spoluvlastníckom podiele 1/1**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

nie sú

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

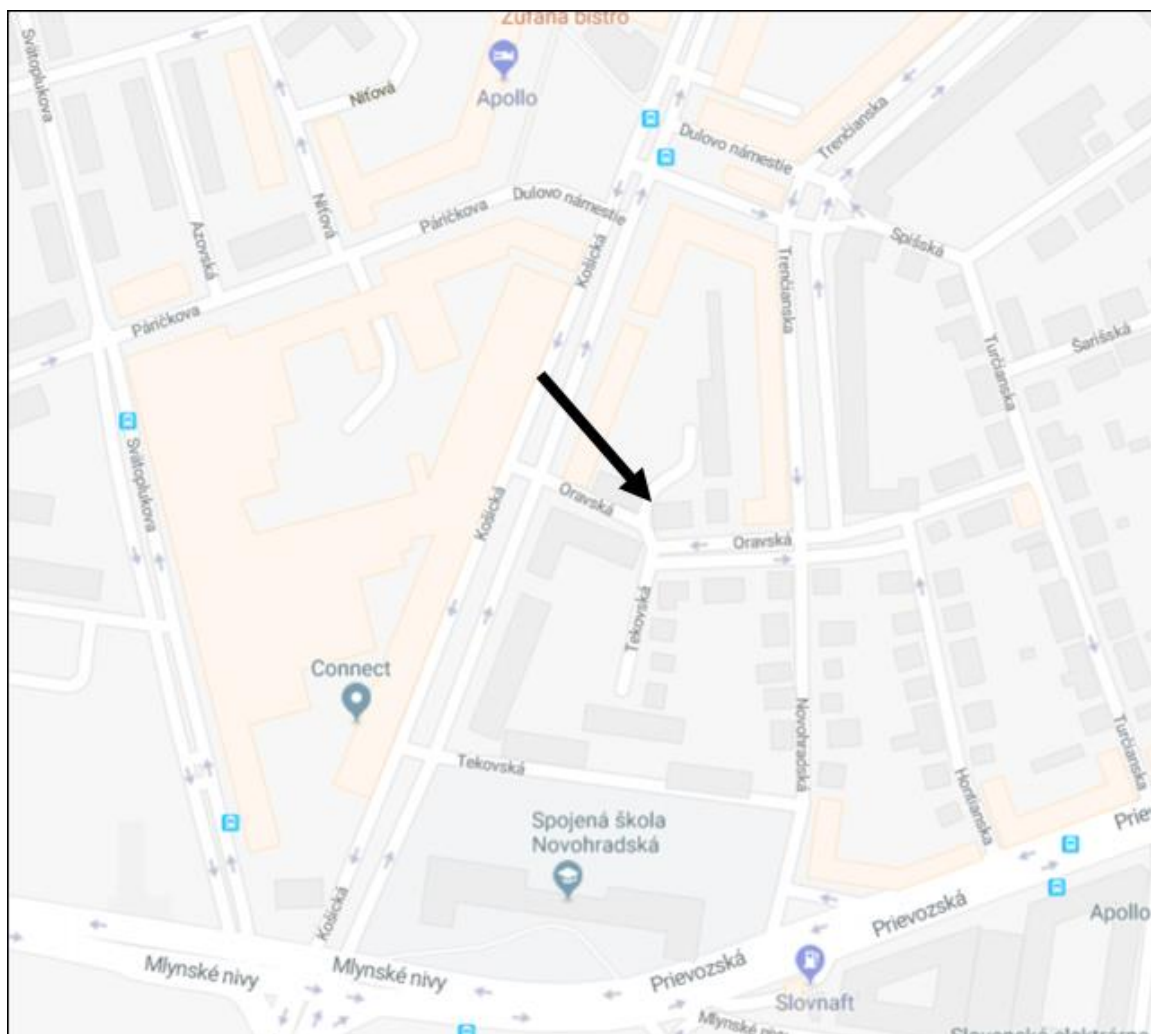
**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nivy, v mestskej časti BA - Ružinov, v okrese Bratislava II, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie a občianska vybavenosť.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, ako aj vyššia občianska vybavenosť - zimný štadión, športové haly. V okolí je aj dostatočná možnosť športového využitia a rekreačných aktivít.

Dopravné spojenie lokality pozemku s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-15 min. (autobus, trolejbus, električka). Dobré je aj napojenie na diaľnicu vzhľadom na blízkosť dopravného okruhu mesta a mestské radiály.

Pri pozemku sú všetky inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, plyn, telefón, káblová televízia, internet.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol pozemok užívaný ako komunikácia a spevnená plocha. Podľa územnoplánovacej informácie Územný plán HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 9736/1 funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie. Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarňu ochranu a civilnú obranu.

#### 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 súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie cez chodník. Predložený geometrický plán č. 21-2017 je autorizačne a úradne overený.

## 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. Nivy

##### POPIS

Pozemok parc. č. 9736/1 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 70 m<sup>2</sup> je umiestnený v zastavanom území hl. mesta Bratislava, k. ú. Nivy. Pozemok je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava.

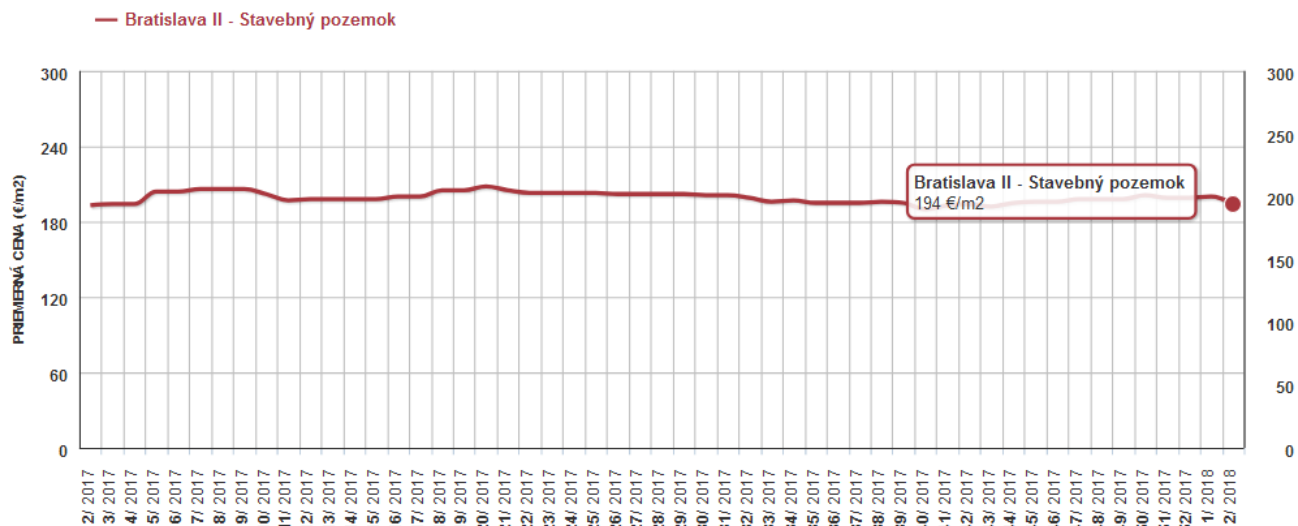
Na pozemku je spevnená plocha - komunikácia. Pozemky sú na rovinnom teréne. Tvar pozemku je nepravidelný. Pozemok nie je zväčša oplotený. Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Inžinierske siete sú lokalizované na pozemku.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k obdobiu ohodnotenia je cca 200 €/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 .

### Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m<sup>2</sup>



Zobraziť inzeráty: [Stavebný pozemok Bratislava II](#)

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>

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

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 1,40 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 0,50 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> ]
9736/1	zastavané plochy a nádvorcia	70	70,00	1/1	70,00

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	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k <sub>v</sub>	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným	1,10

koeficient intenzity využitia	vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,40
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,40 * 0,50$	1,9520
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9520$	129,59 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 70,00 \text{ m}^2 * 129,59 \text{ €/m}^2$	9 071,30 €

## 3. NÁJMY

### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemky v k. ú. Nivy

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). Priemerná **úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 v novembri 2017 vo výške 0,08%.

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 diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie 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 diferenciácie.

Nové vklady: <sup>2/</sup>	čís. r.	Celkom <sup>4/</sup>	Nefinančné spoločnosti S.11			
			vklady splatné na požiadanie <sup>5/</sup>	vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>3/</sup>		
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R
Obdobie						
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. štvrťrok 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. štvrťrok 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. štvrťrok 2017</b>	<b>32</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,10</b>	<b>0,33</b>	<b>0,37</b>
10/17	33	0,05	0,01	0,10	0,23	0,05
→ 11/17	34	0,04	0,01	0,07	0,08	0,40
12/17P	35					
<b>IV. štvrťrok 2017</b>	<b>36</b>					
<b>II. polrok 2017</b>	<b>37</b>					
<b>rok 2017</b>	<b>38</b>					

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	129,590 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,08 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	70,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 129,590 * \left[ \frac{(1+0,0008)^{20} * 0,0008}{(1+0,0008)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 6,534 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 70,00 \text{ m}^2 * 6,534 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 457,38 \text{ €/rok}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: práva previsu stavby na pozemku parc. č. 9736/1 podľa GP č. 21-2017

#### 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 závary.

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 závary uvažujem v rovnakej výške 1,0 % z hrubého výnosu prenájmu. 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 0,08%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 50%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobu nízku záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Zároveň na pozemku je spevnená plocha - komunikácia a pozemok je vo verejnom priestore.

Miera obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – priznania práva previsu stavby na pozemku je stanovená odborným odhadom vo výške 8% vzhľadom na len čiastočné obmedzenie vlastníka pozemku, pretože vecné bremeno je len na ploche pozemku 7,55 m<sup>2</sup> po zaokrúhlení na stotiny, ktorá tvorí časť z výmery celého pozemku 70 m<sup>2</sup>, v percentuálnom vyjadrení 10,79% z plochy celého pozemku, a obmedzenie na tejto časti pozemku, ktorá má 7,55 m<sup>2</sup> nie je 100% ale len čiastočné.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závary, 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>	0,08 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	70	m <sup>2</sup>	70,00	6,534	457,38

#### 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*457,38	4,57
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>4,57</b>

**Odhadovaná strata:** 50 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 457,38 - 4,57 - 228,69 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 224,12 €/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*457,38	4,57
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>4,57</b>

**Odhadovaná strata:** 50 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

skutočné:

8 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$8 * (100 - 50) / 100 = 4,00 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 457,38 - 4,57 - 228,69 (50% strata) - 18,30 (4% obmedzenie) = 205,82 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |205,82 - 224,12| = **18,30 €/rok**

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,08 / 100 = 0,0008$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,30 * \frac{(1+0,0008)^1 - 1}{(1+0,0008)^1 * 0,0008}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{18,29 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 18,29 / 70 = \mathbf{0,26 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,30 * \frac{(1+0,0008)^{20} - 1}{(1+0,0008)^{20} * 0,0008}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{362,94 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 362,94 / 70 = \mathbf{5,18 \text{ €/m}^2}$$

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva previsu stavby na pozemku v k. ú. Nivy, KN C parc. č. 9736/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 70 m<sup>2</sup> v rozsahu vyznačenom v GP č. 21/2017. V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie** 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 diferenciácie: 9 071,30 €

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky v k. ú. Nivy - parc. č. 9736/1 (70 m <sup>2</sup> )	9 071,30
<b>Spolu VŠH</b>	<b>9 071,30</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>9 100,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 9 100,00 €

Slovom: Deväťtisícsto Eur

### 4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky v k. ú. Nivy	6,534	457,38
<b>Spolu</b>		<b>457,38</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>455,00</b>

Slovom: Štyristopäťdesiatpäť Eur/rok

### 5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva previsu stavby na pozemku parc. č. 9736/1 podľa GP č. 21-2017	362,94	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>362,94</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>365,00</b>	

Slovom: Tristošestdesiatpäť Eur

## IV. PRÍLOHY

1. 8Objednávka č. SNM/17/127/LP, zo dňa 05.12.2017, 1xA4
2. Geometrický plán na zriadenie vecného bremena práva previsu stavby na pozemku parc. č. 9736/1, Číslo plánu 21-2017, obec BA-m.č. Nivy, k.ú. Nivy, zo dňa 11.12.2017, autorizačne overil: Ing. Marianna Stanová, úradne overil: Ing. Monika Vlčková, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7, k. ú. Nivy, obec Bratislava- m.č. Ružinov, okres Bratislava II., dátum vyhotovenia 13.12.2017, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, vytlačený dňa 13.12.2017, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 60934/16-420554, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 22.02.2017, 3xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 8 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 44/2017.

Ing. arch. Milan Haviar