

**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):** OTS1904360, písomná zo dňa 04.12.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 38/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom a. s. zriadiť a prevádzkovať vedenie na parc. č. 590/1 v rozsahu dielu 1 vo výmere 1 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka, podľa GP č. 83/2019, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV., za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

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

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

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1904360 zo dňa 04.12.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty-vecného bremena – strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom a. s. zriadiť a prevádzkovať vedenie na parc. č. 590/1 v rozsahu dielu 1 vo výmere 1 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka, podľa GP č. 83/2019, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

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

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 22.11.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 22.11.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1904360, písomná zo dňa 04.12.2019, SNM/19/121/AL, Hl. mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 49622/19-392308 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 23.07.2019, 3xA4
- Geometrický plán číslo plánu 83/2019, na zriadenie vecného bremena k pozemku p.č. 590/1, zo dňa 18.10.2019, úradne overený, 3xA4

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 847, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, pre p. č. 590/1, zo dňa 12.11.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, zo dňa 12.11.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 22.11.2019
- 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 neprimeranou 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 nehnuteľnosti 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:

**b1)** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 847, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
590/1	1424	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		204

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

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

**Podľa LV č. 847 pre 590/1:**

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

**b2) Geometrický plán číslo plánu 83/2019, zo dňa 18.10.2019 na zriadenie vecného bremena k pozemku p.č. 590/1, na uloženie vedenia Slovak Telekom, a.s.**

Výkaz výmer ku geometrickému plánu č. 83/2019

Strana 1/1

VÝKAZ VÝMER													
Doterajší stav				Zmeny					Nový stav				
PK vložky	parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
	LV	PK	KN	ha						m <sup>2</sup>	ha		
<b>STAV PRÁVNY JE TOTOŽNÝ S REGISTROM C KN</b>													
847		590/1		1424	zastav.pl.	1	590/1	1	590/1		1424	zastav.pl. 22	doterajší
Spolu				1424				1			1424		

*Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na povinnosť vlastníka na par. č.: 590/1-štrief v uvedenom dieľ právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., ako oprávneného z vecného bremena zriadiť a prevádzkovať vedenie na dotknutej nehnuteľnosti.*

*Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:*

*{22 - Pozemok, na ktorom je postavená in. stavba-cestná, miestna a účel.komunik}*

**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 smerom k predmetnému 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 začlenenia do okolia. Spôsob využívania predmetného pozemku je súhlasné s údajmi na LV. Pozemok je využívaný ako chodník a komunikácia. 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 podľa GP a LV so zisteným skutočným stavom. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z komunikácie na pozemku parc. č. 590/1 k. ú. Dúbravka (podľa LV č. 847 je vlastníkom Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 85 01, SR).

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 590/1, k. ú. Dúbravka, výmera 1424 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie podľa GP č. 83/2019 diel č. 1 od parcely č. 590/1, výmera 1 m<sup>2</sup>.

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

**Pozemok:** parc. č. 590/1, k. ú. Dúbravka, podľa GP č. 83/2019 diel č. 1 od parcely č. 590/1

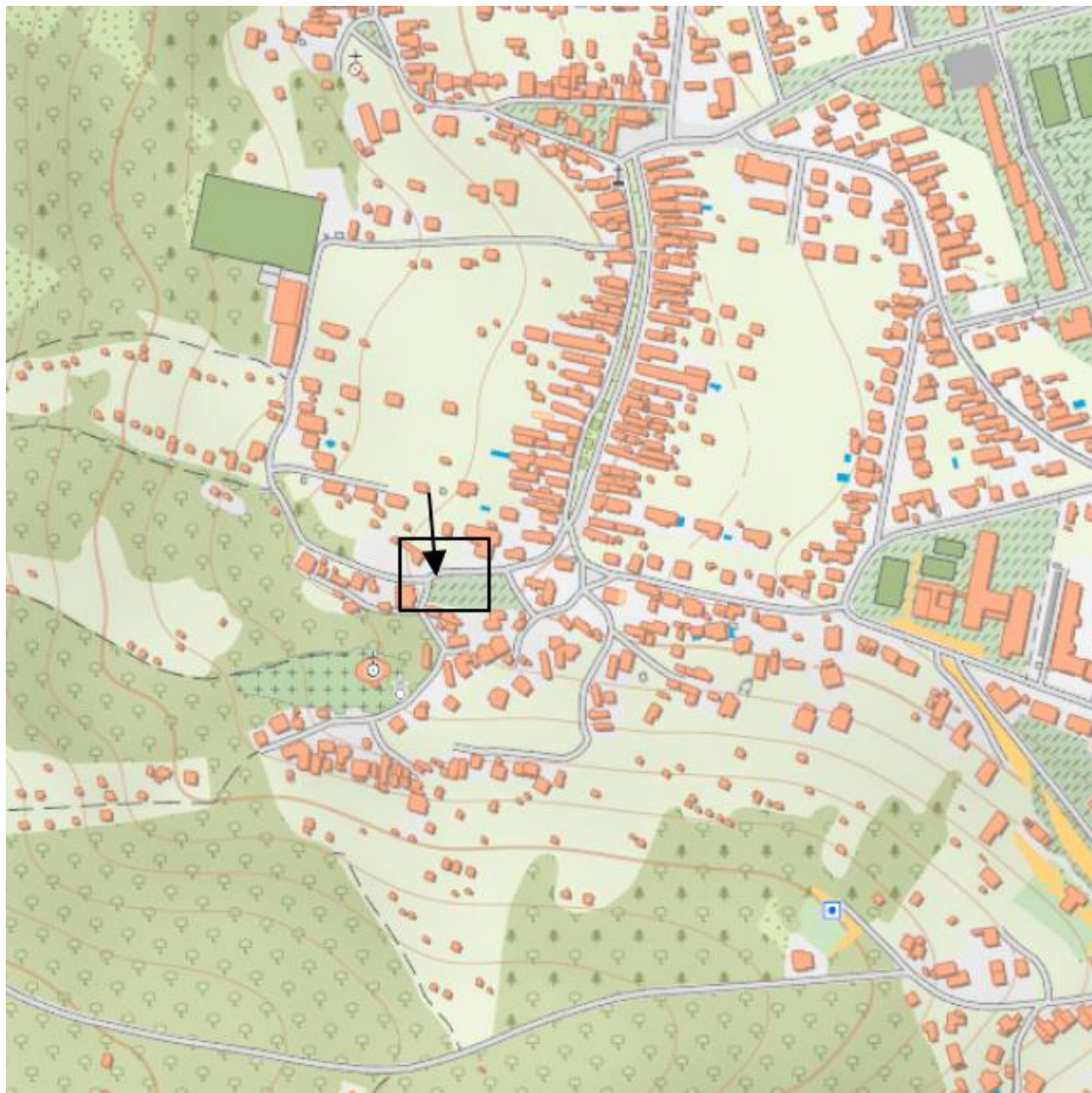
**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Dúbravka, v mestskej časti BA - Dúbravka, v okrese Bratislava IV. v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s kombinovanou obytnou zástavbou rodinnými domami a zástavbou sídliskového charakteru, v tesnej blízkosti mestského lesoparku oblasti Devínska kobyľa. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Najbližšie nákupné možnosti ponúka priamo blízka ulica Saratovská, na ktorej sú lokalizované okrskové centrá občianskej vybavenosti s obchodmi a službami rôznej špecializácie, kultúrny dom, kostol, pošta, okresný súd, obvodné oddelenie polície, expozitúry bánk, materské školy, základné školy, stredné školy a gymnáziá, strediská zdravotnej starostlivosti, veľkopredajne potravín- Lidl, Billa, Jednota. V pešej dostupnosti 5-10 min. je lesopark masívu Devínskej kobyly umožňujúci rekreačné a športové aktivity. Len niekoľko minút cesty autom, v pešej vzdialenosti 10-30 min. sa nachádzajú známe športové areály futbalový štadión, letné kúpalisko, zimný štadión.





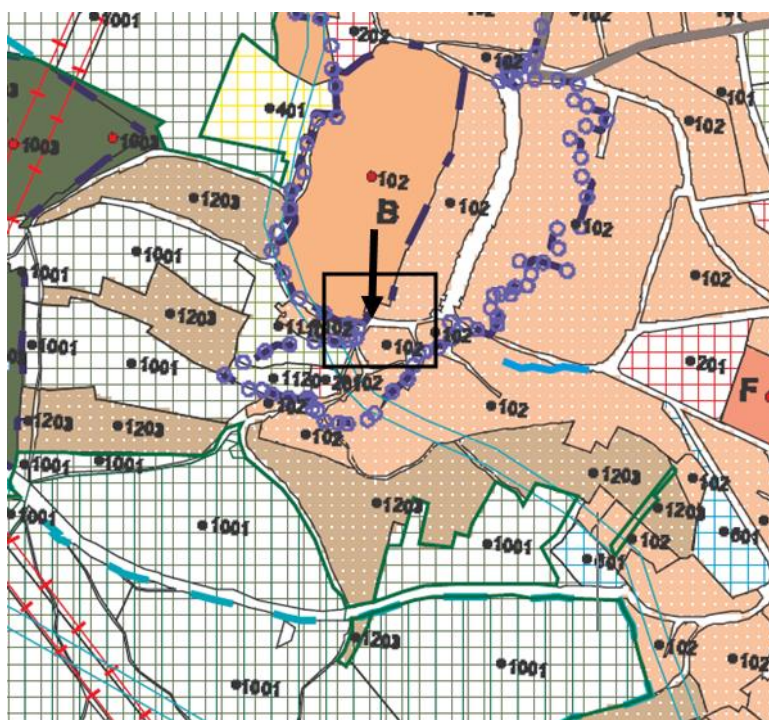
Vďaka svojej polohe predmetná lokalita svojim obyvateľom ponúka aj ľahkú a rýchlu dostupnosť kultúry, pretože cesta do centra mesta, kde sa nachádza veľká časť kín, divadiel a klubov opäť netrvá (MHD) viac ako štvrt' hodinu. Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti lokality- ulica K Horánskej Studni v pešej vzdialenosti cca do 5-10 min. (autobus, električka). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti zbernej komunikácie. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza vo verejnom komunikačnom priestore. V čase obhliadky bol pozemok zastavaný budovou. Na pozemku je spevnená plocha – chodník a obslužná komunikácia.

Podľa územnoplánovacej informácie a platnej ÚPD pozemok sa nachádza vo verejnom komunikačnom území v stabilizovanom území na hranici s rozvojovým územím s reguláciou funkčného využitia plôch – Málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Súčasnú využitie pozemku predstavuje dopravné a technické vybavenie územia-



#### 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.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemok parc. č. 590/1 k. ú. Dúbravka sa nachádza v pamiatkovej zóne Dúbravka. Pozemok je situovaný na území, ktoré nadväzuje na pôvodné námestie obce Dúbravka – Jadranská ulica. V lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy, kostol a obecný park.

Pozemok je mierne svažité a je oplotený na hraniciach so susednými pozemkami. Na pozemku sú vedené kompletné inžinierske siete.

Pozemok parc. č. 590/1 diel č. 1 má tvar štvorca o veľkosti strany 1,0 m.

Je umiestnený vo verejnom priestore chodníka a obslužnej komunikácie.

Ponukové ceny na predaj pozemkov v okrese Bratislava IV. k obdobiu ohodnotenia je cca 205 €/m<sup>2</sup>.

Ponukové ceny sú v rozmedzí cca 80 až 185 €/m<sup>2</sup>.

Prehľad cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese podľa inzercie na portály www. nehnuteľnosti.sk.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

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:

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

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 diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}}$$

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 0,50 z nasledujúcich dôvodov: nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku, obmedzené využitie pozemku, ktorý sa nachádza v dopravnom koridore.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
590/1	zastavané plochy a nádvorja	1,00	1/1	1,00

**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 <i>Obytná zóna</i>	1,20
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Rodinné domy štandardné</i>	1,00
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>Plochy území s prevahou obytných plôch rodinných domov</i>	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytuje sa</i>	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Z dôvodu, že je v súčasnosti obmedzené využitie pozemku ( sa nachádza v dopravnom koridore), nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku.</i>	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,9360
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9360$	<b>62,14 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 590/1	$1,00 \text{ m}^2 * 62,14 \text{ €/m}^2 * 1/1$	62,14
<b>Spolu</b>		<b>62,14</b>

**3. NÁJMY****3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok registra "C" KN k.ú. Dúbravka**

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 **0,27%**.

Eurozóna

	<b>Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]</b>									
	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)			
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s vypovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	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 / 11	0,04	0,29	0,25	0,73	0,44	0,30	0,03	0,04	0,44	0,63
2018 / 12	0,03	0,31	0,24	0,78	0,43	0,30	0,03	0,06	0,29	0,53
2019 / 01	0,03	0,34	0,31	0,74	0,42	0,31	0,03	0,04	0,28	0,54
2019 / 02	0,03	0,32	0,32	0,70	0,42	0,30	0,03	0,02	0,27	0,52
2019 / 03	0,03	0,29	0,36	0,76	0,40	0,30	0,03	0,06	0,24	0,62
2019 / 04	0,03	0,32	0,37	0,75	0,40	0,31	0,03	0,05	0,25	0,54
2019 / 05	0,03	0,29	0,38	0,79	0,43	0,31	0,03	0,02	0,38	0,46
2019 / 06	0,03	0,30	0,39	0,82	0,43	0,32	0,03	0,01	0,21	0,56
2019 / 07	0,03	0,30	0,38	0,80	0,43	0,31	0,03	0,03	0,26	0,57
2019 / 08	0,03	0,28	0,32	0,78	0,43	0,31	0,03	-0,05	0,22	0,54
2019 / 09	0,03	0,26	0,33	0,76	0,43	0,30	0,03	-0,07	0,18	0,88
2019 / 10	0,03	0,23	0,32	0,83	0,42	0,29	0,02	-0,04	0,21	0,44

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>	62,140 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	40 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,27 %
<b>Daň z príjmu:</b>	0 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,00
<b>Počet MJ pozemku:</b>	1,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 62,140 * \left[ \frac{(1+0,0027)^{40} * 0,0027}{(1+0,0027)^{40} - 1} \right] * 1,00 = 1,641 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,641 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,64 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno: in rem právo zriadiť a prevádzkovať vedenie na parc. č. 590/1 v rozsahu podľa GP č. 83/2019

#### 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 roka v priemere vo výške **0,27%**.

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

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – priznania práva zriadiť a prevádzkovať vedenie Slovak Telekom a. s. určujem odborným odhadom vo výške 100 % vzhľadom na 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 prenajmu pozemku	1	m <sup>2</sup>	1,00	1,641	1,64

#### 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*1,64	0,02
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>0,02</b>

Odhadovaná strata: 75 %

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

$OZ_{BE} = 1,64 - 0,02 - 1,23 (75\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 0,39 \text{ €/rok}$

#### 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*1,64	0,02
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>0,02</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>):**

$OZ_{BU} = 1,64 - 0,02 - 1,23 (75\% \text{ strata}) - 0,41 (25\% \text{ obmedzenie}) = - 0,02 \text{ €/rok}$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 0,02 - 0,39| = 0,41 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,41 * \frac{(1 + 0,0022)^1 - 1}{(1 + 0,0022)^1 * 0,0022}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{0,41 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,41 / 1 = \mathbf{0,41 \text{ €}/m^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,41 * \frac{(1 + 0,0022)^{20} - 1}{(1 + 0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{8,01 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 8,01 / 1 = \mathbf{8,01 \text{ €}/m^2}$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**Znaleckou úlohou** bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena – strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom a. s. zriadiť a prevádzkovať vedenie na parc. č. 590/1 v rozsahu dielu 1 vo výmere 1 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka, podľa GP č. 83/2019, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

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. Dúbravka	1,641	1,64
<b>Spolu</b>		<b>1,64</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>2,00</b>

**Slovom: Dve Eurá/rok**

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem právo zriadiť a prevádzkovať vedenie na parc. č. 590/1 v rozsahu podľa GP č. 83/2019	8,01	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>8,01</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>8,00</b>	

**Slovom: Osem Eur**

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1904360, písomná zo dňa 04.12.2019, SNM/19/121/AL, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Geometrický plán číslo plánu 83/2019, na zriadenie vecného bremena k pozemku p.č. 590/1, zo dňa 18.10.2019, úradne overený, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 847, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, pre p. č. 590/1, zo dňa 12.11.2019, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, zo dňa 12.11.2019, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 49622/19-392308 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 23.07.2019, 2xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. 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 38/2019.

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

Ing. arch. Milan Haviar