

**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

**Zadávatel':**

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

**Číslo spisu (objednávky):** OTS2000554, písomná zo dňa 29.01.2020

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

---

## **číslo 8/2020**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – práva prechodu a prejazdu cez pozemky v k. ú. Ružinov, registra „C“ parc. č. 15641/180, zastavaná plocha a nádvorie, odčlenený GP z pozemku par. č. 15641/7 a pozemok parc. č. 15641/149, zastavaná plocha a nádvorie, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel zriadenia vecného bremena,

**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 OTS2000554, písomná zo dňa 29.01.2020 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – práva prechodu a prejazdu cez pozemky v k. ú. Ružinov, registra „C“ parc. č. 15641/180, zastavaná plocha a nádvorie, odčlenený GP z pozemku par. č. 15641/7 a pozemok parc. č. 15641/149, zastavaná plocha a nádvorie, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

**2. Účel znaleckého posudku:** zriadenia vecného bremena.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.01.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 30.01.2020

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS2000554, písomná zo dňa 29.01.2020, SNM/20/014/BD, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUP 60501/19-506645, oddelenie územného plánovania, 09.01.2020, 3xA4
- Geometrický plán č. 46681400-17/2019, Vyhotovil Ing. Baňkos, dňa 26.09.2019, úradne overil Ing. Vlčková, 3xA4

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1201, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 07.02.2020, 12xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií, [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk)
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 30.01.2020
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použitie 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:

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:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

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

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde

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

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

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

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

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

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



Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemky parc. č. 15641/149 a 15641/180 v celom rozsahu v prospech vlastníka pozemku parc. č. 15638/16.	
Legenda: kód spôsobu využívania	16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
	22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkoviisko a ich súčasť
	29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
kód druhu stavby	20 - Iná budova

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

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľností. 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. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru prístupné z Herlianskej ulice. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel.
- 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 a podľa GP so zisteným skutočným stavom.

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

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z verejnej komunikácie.

Podľa LV č. 1201 na predmetných nehnuteľnostiach – pozemkoch nie sú ťarchy.

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

**Pozemky** v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Ružinov parc. č.:

- 15641/149, o výmere 245 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie
- 15641/180, o výmere 712 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

**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 Ružinov, v mestskej časti Bratislava Ružinov v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a so základnou a vyššou občianskou vybavenosťou v mestskej časti.

Územie pozemkov sa nachádza v lokalite okrskového centra štvrte Štrkovec prístupné z Herlianskej ulice.

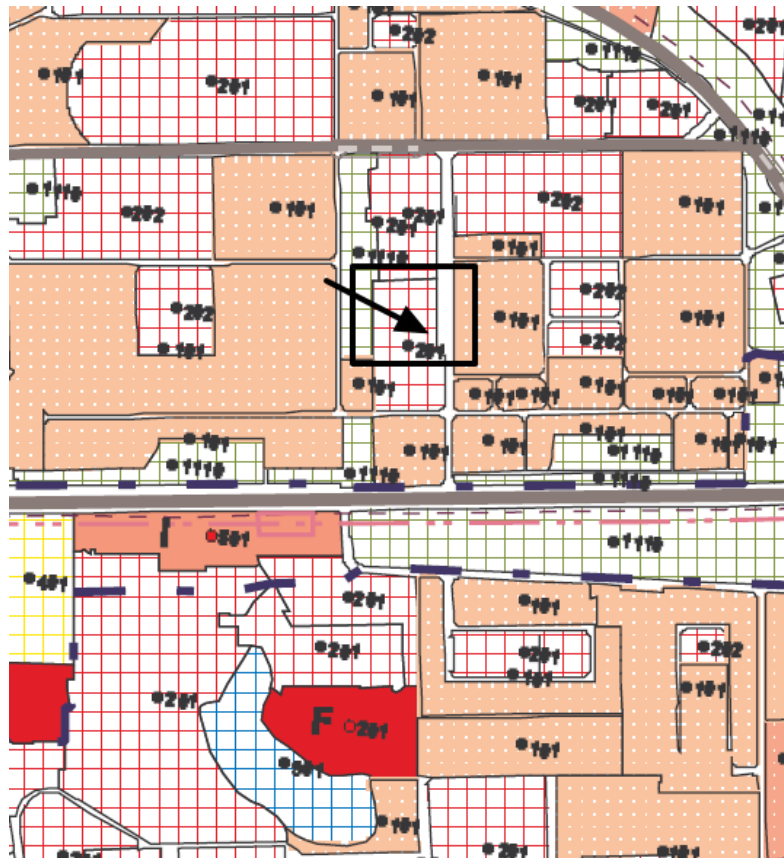
Pozemky sú súčasťou okrskového centra.

Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce napojením na Ružinovskú radiálu, ktorá križuje dopravný mestský okruh – Bajkalská ulica, ktorý prepája ostatné dopravné radiály s možnosťou napojenia na diaľnicu D1.

Pešia dostupnosť na zástavky MHD (električka, autobus,) je v trvaní cca 5 – 10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V čase obhliadky boli pozemky užívané ako spevnené pešie a automobilové komunikácie, rozptylové plochy a plochy pre statickú dopravu.



Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou územia vnútorného mesta určeného pre funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ( číslo funkcie 201) v stabilizovanom území.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Nie je reálny predpoklad zmeny súčasného využívania pozemkov.

Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie súčasné využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemky je z príslušného verejného priestoru a miestnej komunikácie Herlianska ulica.

Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Na pozemku neviaznu ťarchy.

## 2.1 POZEMKY

Pozemky sú súčasťou verejného priestoru v okrskovom centre. Sú využívané ako spevnené pešie plochy, chodníky a komunikácie a parkovacie plochy okolo nebytovej stavby na pozemku par. č. 15638/16 podľa LV č. 1370 a ÚPI v vlastníctve Tatra Residence, a.s. Herlianska 9, Mieckiewiczova 2, Bratislava, PSČ 811 07, SR. Cez pozemky je zabezpečený prístup k nehnuteľnosti súp. č. 146 - druh stavby iná budova.

Pozemky sú rovinné neoplotené.

Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii – Herlianska ulica.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k obdobiu ohodnotenia je cca 230 €/m<sup>2</sup>.

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov (vylúčením extrémov) podľa inzercie v rozmedzí cca 183 € až 568 €/m<sup>2</sup>.

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

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemok parc. č. 15641/149 má nekompaktný abstrahovaný tvar obdĺžnika umiestnený medzi stavbami, tvorí prístupovú komunikáciu na parkovisko.

Pozemok parc. č. 15641/180 má nekompaktný tvar. Do plochy pozemku je vnorený pozemok parc. č. 15638/16, ktorá má tvar obdĺžnika. Pozemok bol GP odčlenený z pozemku parc. č. 15641/7. Dúbravka.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,4 z nasledujúcich dôvodov: pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti -nezastavané pozemky.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,40 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku pre výstavbu (sa nachádza vo verejnom priestore), nevhodného tvaru pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
15641/149	zastavané plochy a nádvorcia	245,00	1/1	245,00
15641/180	zastavané plochy a nádvorcia	712,00	1/1	712,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>957,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>vybvenostné okrskové centrum</i>	1,50
kv koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším	1,05

	štandardom vybavenia	
	<i>nebytové budovy pre občiansku vybavenosť</i>	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok - električka, autobus</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>prevaha plôch pre obchod a služby</i>	1,50
$k_I$ 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>	1,50
$k_Z$ 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.) <i>nezastavané stavebné pozemky</i>	1,40
$k_R$ koeficient redukujuúcich 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>obmedzené využitie pozemku pre výstavbu (sa nachádza vo verejnom priestore), nevhodného tvaru pozemku.</i>	0,40

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 0,40$	1,9845
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9845$	<b>131,75 €/m<sup>2</sup></b>

### VIHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15641/149	$245,00 \text{ m}^2 * 131,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	32 278,75
parcela č. 15641/180	$712,00 \text{ m}^2 * 131,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	93 806,00
<b>Spolu</b>		<b>126 084,75</b>

## 3. NÁJMY

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom. Pre určenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu za pozemok porovnaním nie je k dispozícii dostatočne objektívna údajová databáza.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok stanovujem výpočtom podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$VŠH_{POZMJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

$k_n$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

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

Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS



(www.nbs.sk). Úroková miera z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola za predchádzajúce obdobie jedného roku v priemere vo výške **0,16%**.

### Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

	Vklady domácností (S.14+S.15)							Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou 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		
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	-	
2019/12 p)	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82	-	
								priemerná =	0,16			

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.

## 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

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

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 15 rokov pri dolnej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:	131,750 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,16 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	957,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 131,750 * \left[ \frac{(1+0,0016)^{15} * 0,0016}{(1+0,0016)^{15} - 1} \right] * 1,00 = 8,896 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 957,00 \text{ m}^2 * 8,896 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{8\ 513,47 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu cez pozemky parc. č. 15641/180, 15641/149 v rozsahu GP č. 46681400-17/2019

#### 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 správne náklady a náklady na prevádzku - údržbu) uvažujem v štandardnej výške 2,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklady súvisiace s existenciou závady uvažujem v štandardnej vo výške 2,0 % 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 **0,16%**.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 75%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobu nízku 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 prechodu pešo, prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok pre Tatra Residence, a. s. určujem odborným odhadom vo výške 75% 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>	0,16 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	957	m <sup>2</sup>	957,00	8,896	8 513,47

### 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	0,02*8513,47	170,27
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>170,27</b>

Odhadovaná strata: 75 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 8 513,47 - 170,27 - 6 385,10 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 958,10 €/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	0,02*8513,47	170,27
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>170,27</b>

Odhadovaná strata: 75 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 75 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$75 * (100 - 75) / 100 = 18,75 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 8 513,47 - 170,27 - 6 385,10 (75% strata) - 1 596,28 (18,75% obmedzenie) = 361,82 €/rok

### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |361,82 - 1 958,10| = 1 596,28 €/rok

### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,16 / 100 = 0,0016$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,596,28 * \frac{(1+0,0016)^1 - 1}{(1+0,0016)^1 * 0,0016}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,593,73 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,593,73 / 957 = 1,67 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,596,28 * \frac{(1+0,0016)^{20} - 1}{(1+0,0016)^{20} * 0,0016}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 31\,395,49 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 31\,395,49 / 957 = 32,81 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**Znaleckou úlohou** bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena – práva prechodu a prejazdu cez pozemky v k. ú. Ružinov, registra „C“ parc. č. 15641/180, zastavaná plocha a nádvorie, odčlenený GP z pozemku par. č. 15641/7 a pozemok parc. č. 15641/149, zastavaná plocha a nádvorie, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II.

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. Ružinov	8,896	8 513,47
<b>Spolu</b>		<b>8 513,47</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>8 500,00</b>

**Slovom: Osemtisícpäťsto Eur/rok**

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu cez pozemky parc. č. 15641/180, 15641/149 v rozsahu GP č. 46681400-17/2019	31 395,49	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>31 395,49</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>31 400,00</b>	

**Slovom: Tridsaťjedentisícštyristo Eur**

V Bratislave dňa 24.02.2020

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2000554, písomná zo dňa 29.01.2020, SNM/20/014/BD, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1201, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zo dňa 07.02.2020, 1xA4
4. Geometrický plán č. 46681400-17/2019, Vyhotoval Ing. Baňkos, dňa 26.09.2019, úradne overil Ing. Vlčková, 2xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUP 60501/19-506645, oddelenie oddelenie územného plánovania, 09.01.2020, 2xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia, 3xA4

---

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 v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 8/2020.

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

Ing. arch. Milan Haviar