

**Meno, adresa znalca:**

.....  
odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):**

objednávka číslo OTS 1300551 SNM/13/22/Po, zo dňa 12.03.2013

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 70/2013

**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty

- 1) pozemku zapísaného ako parc.č. 10800/18 - zastavané plochy a nádvoria a parc.č.10800/19 - zastavané plochy a nádvoria, na LV č. 797, k.ú. Nivy
  - 2) vecného bremena - strpenie stavby na pozemku parc.č. 10800/39 - ostatné plochy, na LV č. 797, k.ú. Nivy
  - 3) vecného bremena - strpenie stavby (previsu) nad pozemkom parc.č. 10800/37 - ostatné plochy a parc.č. 10800/38 - ostatné plochy, na LV č. 797, k.ú. Nivy
- pre účel prevodu nehnuteľnosti a jednorázovej odplaty.

**Počet listov posudku (z toho príloh):**

33 (z toho 15 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

3

V Bratislave dňa 12.04.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca :

### Stanoviť všeobecnú hodnotu:

- 1) pozemku zapísaného ako parc.č. 10800/18 - zastavané plochy a nádvoria a parc.č.10800/19 - zastavané plochy a nádvoria, na LV č. 797, k.ú. Nivy
- 2) vecného bremena - strpenie stavby na pozemku parc.č. 10800/39 - ostatné plochy, na LV č. 797, k.ú. Nivy
- 3) vecného bremena - strpenie stavby (previsu) nad pozemkom parc.č. 10800/37 - ostatné plochy a parc.č. 10800/38 - ostatné plochy, na LV č. 797, k.ú. Nivy.

## 2. Účel posudku:

Prevod nehnuteľnosti a jednorázová odplata.

## 3. Dátum vyžiadania posudku:

12.03.2013

## 4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

19.03.2013

## 5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

12.04.2013

## 6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 6.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom) :

Objednávka číslo: OTS 1300551 SNM/13/22/Po

Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál, výpis z Listu vlastníctva č. 797, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy, zo dňa 18.03.2013

Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, na parc.č. 10800/18, 19, 37, 38, 39, k.ú. Nivy, zo dňa 18.03.2013

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaných nehnuteľností

Širšia situácia územných vzťahov

Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.10800/18, 19, 37, 38, 39, k.ú. Nivy s prílohou regulácie funkčného využitia plôch, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 15.03.2013

### 6.2 Obstarané znalcom :

Fotodokumentácia

## 7. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákonč. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon

č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

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 znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

#### 9. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavby nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2013.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál, čiastočný - výpis z listu vlastníctva č.797, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy, zo dňa 18.03.2013**

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č.10800/18	o výmere 3991 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 10800/18 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1546.					
Parc.č.10800/19	o výmere 57 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 10800/19 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1546.					
Parc.č.10800/37	o výmere 70 m <sup>2</sup>	Ostatné plochy	37	1	
Parc.č.10800/38	o výmere 38 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	22	1	
Parc.č.10800/39	o výmere 60 m <sup>2</sup>	Ostatné plochy	37	1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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 parkovisko a ich súčasti

37Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

CASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.03.2013

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 19.03.2013

**d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom.**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č.797, k.ú. Nivy. Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností.

**e) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- pozemok parc.č.10800/18, k.ú. Nivy.
- pozemok parc.č.10800/19, k.ú. Nivy.
- pozemok parc.č.10800/37, k.ú. Nivy.
- pozemok parc.č.10800/38, k.ú. Nivy.
- pozemok parc.č.10800/38, k.ú. Nivy.

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

- neboli zistené

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Ružinov, na rohu ulíc Záhradnícka, Líščie nivy a Palkovičová. Lokalita zo strany ulice Palkovičová a Líščie nivy je prevažne zastavaná bytovými panelovými domami s prelínaním zástavbou rodinných domov. Ulica Záhradnícka je zastavaná administratívnymi a polyfunkčnými budovami. Uvedená lokalita je dobre a časovo krátko prístupná do centra mesta a súčasne má výborné napojenie na diaľničný obchvat. V lokalite je veľmi dobrá občianska vybavenosť.

Prístup k oceňovaným pozemkom je po spevnenej komunikácii a chodníku. Parkovanie je umožnené na verejných parkoviskách v blízkom okolí priamo za pozemkom a z bočnej strany pozemku. Jedná sa o pozemok na rovine so všetkými IS, vybudovanými spevnenými plochami a s kompletnou infraštruktúrou. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru. Prístup na pozemok je z mestskej komunikácie. Lokalita je prístupná MHD (električky a autobusy). K zastávke električiek je cca 3 min a autobusu je cca 5 min. pešou chôdzou s dobrým napojením do centra mesta a železničnú a autobusovú stanicu. Daná lokalita ma veľmi dobrú občiansku vybavenosť. Uvedená lokalita má veľmi dobrú pozíciu ohľadne využitia športových a oddychových aktivít.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.

### **Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu určená na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, stabilizované územie. Pozemok p.č.10800/18 a p.č.10800/19 je vedený ako zastavané plochy a nádvoría, pozemky p.č.10800/37, 39 sú vedené ako ostatné plochy a pozemok p.č.10800/38 je vedený ako zastavaná plocha a nádvoría.

### **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na pozemkoch p.č.10800/18 a p.č.10800/19 stojí stavba občianskej vybavenosti s veľmi širokou možnosťou využitia s prevádzkou obchodu, služieb, športu a kultúry. Na pozemku p.č.10800/37 sa nachádza mestská spevnená komunikácia, nad ktorou je vybudovaná stavba prislúchajúca k budove na p.č. 10800/18. Stavba spája v úrovni 2 nadzemného podlažia budovu občianskej vybavenosti s terasou bytových domov a slúži pre prechod chodcov. Na pozemku p.č.10800/38 sa taktiež nachádza mestská spevnená komunikácia, nad ktorou je vybudovaná stavba v úrovni 2. nadzemného podlažia spájajúca budovu na p.č. 10800/18 a budovu na p.č. 10800/19. Obe mestské komunikácie vedú k verejným parkoviskám. Na pozemku p.č.10800/39 sa nachádza predložené vonkajšie schodisko slúžiace ako vstup pre chodcov do budovy na p.č. 10800/18.

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.







## 2.2 POZEMKY

### 2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.2.1.1.1 Pozemok parc.č. 10800/18 a parc.č. 10800/19, k.ú. Nivy

Pozemok sa nachádza v lokalite územia mestskej časti Ružinov, v Bratislave, na parcele č. 10800/18 - zastavané plochy a nádvoria a parcele č.10800/19, evidované na LV č. 797, v k.ú. Nivy.

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 10800/18 o výmere 3991m<sup>2</sup> a pozemok parc.č. 10800/19 o výmere 57m<sup>2</sup>. Pozemok je rovinného charakteru. Prístup k pozemku je po spevnenej mestskej komunikácii, je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
10800/18	zastavaná plocha a nádvorie	3991	3991,00	1/1	3991,00 m <sup>2</sup>
10800/19	zastavaná plocha a nádvorie	57	57,00	1/1	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>4 048,00 m<sup>2</sup></b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

66,39 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		

<b>k<sub>s</sub></b>	7. 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	1,70
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
<b>k<sub>v</sub></b>	5. obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením,	1,10
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		
<b>k<sub>D</sub></b>	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
<b>k<sub>P</sub></b>	2. obchodná poloha a byty	1,20
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
<b>k<sub>I</sub></b>	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
<b>Koeficient zvyšujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>Z</sub></b>	Nevyskytuje sa	1,00
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>R</sub></b>	Nevyskytuje sa	1,00

**Koeficient polohovej diferenciácie:**  $1,70 \cdot 1,10 \cdot 1,05 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 3,5343$   
**Jednotková hodnota pozemku:**  $3,5343 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 234,64 \text{ EUR/m}^2$   
**Všeobecná hodnota pozemku:**  $4\,048,00 \text{ m}^2 \cdot 234,64 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{949\,822,72 \text{ EUR}}$

## VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 10800/18	936 448,24
parc. č. 10800/19	13 374,48
<b>Spolu</b>	<b>949 822,72</b>

### 2.2.1.1.2 Pozemok parc.č. 10800/37 a parc.č. 10800/39, k.ú. Nivy

Pozemok sa nachádza v lokalite územia mestskej časti Ružinov, v Bratislave, na parcele č. 10800/37 - ostané plochy a p.č. 10800/39 evidované na LV č. 797, v k.ú. Nivy.

Predmetom ohodnotenia je vecné bremeno na pozemku parc.č. 10800/37 o výmere  $70\text{m}^2$  a parc.č. 10800/39 o výmere  $60\text{m}^2$ . Pozemok je rovinatého charakteru. Prístup k pozemku je po spevnenej mestskej komunikácii, je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
10800/37	ostatná plocha	70	70,00	1/1	$70,00 \text{ m}^2$
10800/39	ostatná plocha	60	60,00	1/1	$60,00 \text{ m}^2$
<b>Spolu výmera</b>					<b><math>130,00 \text{ m}^2</math></b>

**Obec:** Bratislava  
**Východisková hodnota:**  $66,39 \text{ EUR/m}^2$

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie:</b>		
<b>k<sub>s</sub></b>	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s	1,70

	dobrými dopravnými možnosťami	
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
$k_v$	5. obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením,	1,10
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		
$k_D$	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
$k_P$	2. obchodná poloha a byty	1,20
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
$k_I$	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
<b>Koeficient povyšujúcich faktorov:</b>		
$k_Z$	Nevyskytuje sa	1,00
<b>Koeficient redukujuúcich faktorov:</b>		
$k_R$	Nevyskytuje sa	1,00

**Koeficient polohovej diferenciácie:**  $1,70 \cdot 1,10 \cdot 1,05 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 3,5343$   
**Jednotková hodnota pozemku:**  $3,5343 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 234,64 \text{ EUR/m}^2$   
**Všeobecná hodnota pozemku:**  $130,00 \text{ m}^2 \cdot 234,64 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{30\ 503,20 \text{ EUR}}$

## VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 10800/37	16 424,80
parc. č. 10800/39	14 078,40
<b>Spolu</b>	<b>30 503,20</b>

### 2.2.1.1.3 Pozemok parc.č. 10800/38, k.ú. Nivy

Pozemok sa nachádza v lokalite územia mestskej časti Ružinov, v Bratislave, na parcele č. 10800/38 - zastavané plochy a nádvoria evidovaný na LV č. 797, v k.ú. Nivy.  
 Predmetom ohodnotenia je vecné bremeno na pozemku parc.č. 10800/38 o výmere 38m<sup>2</sup>. Pozemok je rovinatého charakteru. Prístup k pozemku je po spevnenej mestskej komunikácii, je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
10800/38	zastavaná plocha a nádvorie	38	38,00	1/1	38,00 m <sup>2</sup>

**Obec:** Bratislava  
**Východisková hodnota:** 66,39 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie:</b>		
$k_S$	7. 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	1,70
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
$k_v$	5. obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením,	1,10
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		



<b>k<sub>D</sub></b>	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
<b>k<sub>P</sub></b>	2. obchodná poloha a byty	1,20
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
<b>k<sub>I</sub></b>	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
<b>Koeficient povyšujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>Z</sub></b>	Nevyskytuje sa	1,00
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
<b>k<sub>R</sub></b>	Nevyskytuje sa	1,00

**Koeficient polohovej diferenciacie:**  $1,70 \cdot 1,10 \cdot 1,05 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 3,5343$   
**Jednotková hodnota pozemku:**  $3,5343 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 234,64 \text{ EUR/m}^2$   
**Všeobecná hodnota pozemku:**  $38,00 \text{ m}^2 \cdot 234,64 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{8\ 916,32 \text{ EUR}}$

## 2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

VŠH pozemkov = 949 822,72 EUR

## 3. NÁJOM POZEMKOV

### 3.1. Pozemok parc.č. 10800/37 a parc.č. 10800/39, k.ú. Nivy

**VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:** 234,640 EUR  
**Obdobie predpokladanej návratnosti investície:** 15  
**Diskontná sadzba:** ,75%  
**Daň z príjmu:** 0%  
**Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:** 1,00  
**Počet MJ pozemku:** 130,00

**Výpočet nájmu na m<sup>2</sup>:**

$234,640 \cdot ((1 + 0,0075) ^ 15 \cdot 0,0075) / ((1 + 0,0075) ^ 15 - 1) \cdot 1,00$

**Nájom za rok na m<sup>2</sup>:** 16,598 EUR / m<sup>2</sup> / rok

**Nájom za rok spolu:** 16,598 EUR / m<sup>2</sup> / rok \* 130,00 m<sup>2</sup> = 2 157,74 EUR / rok

### 3.2. Pozemok parc.č. 10800/38, k.ú. Nivy

**VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:** 234,640 EUR  
**Obdobie predpokladanej návratnosti investície:** 15  
**Diskontná sadzba:** ,75%  
**Daň z príjmu:** 1%  
**Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:** 1,01  
**Počet MJ pozemku:** 38,00

**Výpočet nájmu na m<sup>2</sup>:**

$234,640 * ((1 + 0,0075) ^ 15 * 0,0075) / ((1 + 0,0075) ^ 15 - 1) * 1,01$

**Nájom za rok na m<sup>2</sup>:** 16,764 EUR / m<sup>2</sup> / rok

**Nájom za rok spolu:** 16,764 EUR / m<sup>2</sup> / rok \* 38,00 m<sup>2</sup> = 637,03 EUR / rok

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 strpenie stavby (previsu) nad parc.č.10800/37 a na parc.č.10800/39, k.ú. Nivy

#### Popis:

#### Stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena:

Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku v prospech iného, v tomto prípade je s povinnosťou strpieť nad pozemkom p.č.10800/37 stavbu (previs), ktorá nie je priamo na pozemku pevne spojená základom v zemi. Stavba v úrovni 2. nadzemného podlažia prislúcha k budove na parc.č. 10800/18. Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tom prípade ako jednorazovú odplatu za jeho zriadenie, s právom vstupovať a vykonávať opravy stavby (previsu) v prípade jej užívania alebo poruchy. Predpokladám neobmedzenú dobu jeho trvania. Vecné bremeno bude zriadené na parc.č. 10800/37 o výmere 70m<sup>2</sup>.

Ďalej je povinnosťou strpieť nad pozemkom p.č. 10800/39 stavbu vonkajšieho predloženého schodiska prislúchajúce k budove na p.č. 1800/18, ktoré je pevne spojené základmi v zemi. Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tom prípade ako jednorazovú odplatu za jeho zriadenie, s právom vstupovať a vykonávať opravy stavby (schodiska) v prípade jej užívania alebo poruchy. Predpokladám neobmedzenú dobu jeho trvania. Vecné bremeno bude zriadené na parc.č. 10800/39 o výmere 60m<sup>2</sup>.

#### Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný podľa časti F. prílohy č. 3 vyhlášky:

"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 neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie." - citácia z vyhlášky

Výška hospodárskej ujmy je odvodená z možného dosiahnuteľného nájmu za predmetný pozemok v danom mieste a čase. Pozemok je resp. bude zaťažený existenciou stavieb na nich (resp. nad nimi) umiestnených, čím je možné predpokladať obmedzenie ich využitia.

Hodnota vecného bremena za pozemok je vypočítaná zo všeobecnej hodnoty pozemku a jeho predpokladaného nájmu s dobou predpokladanej návratnosti investície 30 rokov. Toto obdobie je zvolené s ohľadom na neobmedzený čas trvania vecného bremena a vzájomnú súvislosť použitých vzťahov na výpočet všeobecnej hodnoty nájmu a všeobecnej hodnoty bremena.

Hodnota hospodárskej ujmy by sa rovnala hodnote objektívneho nájmu časti pozemku zníženého o predpokladanú stratu na nájomnom 50% z dôvodu neprenajatia celoročne a zníženú o náklady vlastníka spojené s daňou z nehnuteľnosti. Za obmedzenie z titulu závady je v danom prípade uvažovaných 100% obvyklého nájomného, pretože vlastník nemôže využívať časť pozemku na iné účely. Hodnota takto stanovenej hospodárskej ujmy zohľadňuje aj prípadnú stratu vlastníka z neprenajatia časti pozemkov počas celého roka a jeho náklady spojené s daňou z nehnuteľnosti vyplývajúcom z prenájmu nehnuteľnosti.

### Sadzby dane z nehnuteľností sú rozdelené do 3 pásiem:

1. pásmo na území mestskej časti Rusovce, Jarovce, Čunovo, Vajnory, Devín, Záhorská Bystrica, Lamač a Devínska Nová Ves v lokalite Devínske jazero parc. č. 2671, 2672/1, 2644, 2644/1, 2692, 2666/4, 2756, 2697/2, 2677, 2654, 2585/4, 2585/2

2. pásmo na území mestskej časti Nové Mesto, Ružinov, Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Devínska Nová Ves, Rača, Podunajské Biskupice a Vrakuňa

3. pásmo na území mestskej časti Staré Mesto

### DAŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m <sup>2</sup>	Ročná sadzba dane v %		
			1. pásmo	2. pásmo	3. pásmo
A	orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
C	záhrady	5,97	0,9	1	1,2
D	lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy	-	0,3	0,3	0,3
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	-	0,3	0,3	0,3
F	zastavané plochy a nádvoría	5,97	1,05	1,15	1,4
G	stavebné pozemky	71,69	0,9	1	1,2
H	ostatné plochy	5,97	1,05	1,15	1,4

#### 4.1.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo obmedzené  
**Doba trvania:** 30 r. (výpočet s max. 20 r.)  
**Základná úroková sadzba ECB:** 0,75 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Náklady/MJ[EUR/rok]	Náklady spolu[EUR/rok]
pozemok	70	m <sup>2</sup>	70,00	16,598	1 161,86
pozemok	60	m <sup>2</sup>	60,00	16,598	995,88
<b>Bežný hrubý príjem spolu:</b>					<b>2 157,74</b>

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady [EUR/rok] spolu
daň z nehnuteľností	8,93
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>	<b>8,93</b>

**Odhadovaná strata:** 50 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 2 157,74 - 8,93 - 1 078,87(50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 069,94 EUR/rok

**4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj****Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady [EUR/rok]	spolu
daň z nehnuteľností	8,93	
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>	<b>8,93</b>	

**Odhadovaná strata:** 50 %

**Obmedzenie z titulu závydy:**

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením

odhadovanej straty  $100 * (100-50)/100 = 50,00 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 2 157,74 - 8,93 - 1 078,87(50% strata) - 1 078,87(50% obmedzenie) = - 8,93 EUR/rok

**4.1.5 Hospodárska ujma**

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |- 8,93 - 1 069,94| = **1 078,87 EUR/rok**

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závydy**

Diskontná sadzba:  $k = 0,75 / 100 = 0,0075$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,078,87 * \left( \frac{(1+0,0075)^1 - 1}{(1+0,0075)^1 * 0,0075} \right)$$

**V $\check{S}$ H<sub>VB</sub> = 1 070,84 EUR**

**V $\check{S}$ H<sub>VB MJ</sub> = V $\check{S}$ H<sub>VB</sub> / MJ = 1 070,84 / 130 = 8,24 EUR/m<sup>2</sup>**

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,078,87 * \left( \frac{(1+0,0075)^{20} - 1}{(1+0,0075)^{20} * 0,0075} \right)$$

**V $\check{S}$ H<sub>VB</sub> = 19 967,75 EUR**

**V $\check{S}$ H<sub>VB MJ</sub> = V $\check{S}$ H<sub>VB</sub> / MJ = 19 967,75 / 130 = 153,60 EUR/m<sup>2</sup>**



## 4.2 strpenie stavby (previsu) nad parc.č.10800/38, k.ú. Nivy

### Popis:

#### Stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena:

Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku v prospech iného, v tomto prípade je s povinnosťou strpieť nad pozemkom p.č.10800/38 stavbu (previs), ktorá nie je priamo na pozemku pevne spojená základom v zemi. Stavba v úrovni 2. nadzemného podlažia prislúcha k budovám na parc.č. 10800/18 a parc.č. 10800/19 a je s nimi stavebne previazaná. Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tom prípade ako jednorazovú odplatu za jeho zriadenie, s právom vstupovať a vykonávať opravy stavby (previsu) v prípade jej užívania alebo poruchy. Predpokladám neobmedzenú dobu jeho trvania. Vecné bremeno bude zriadené na parc.č. 10800/38 o výmere 38m<sup>2</sup>.

#### Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný podľa časti F. prílohy č. 3 vyhlášky:

"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 neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie." - citácia z vyhlášky

Výška hospodárskej ujmy je odvodená z možného dosiahnuteľného nájmu za predmetný pozemok v danom mieste a čase. Pozemok je resp. bude zaťažený existenciou stavieb na nich (resp. nad nimi) umiestnených, čím je možné predpokladať obmedzenie ich využitia.

Hodnota vecného bremena za pozemok je vypočítaná zo všeobecnej hodnoty pozemku a jeho predpokladaného nájmu s dobou predpokladanej návratnosti investície 30 rokov. Toto obdobie je zvolené s ohľadom na neobmedzený čas trvania vecného bremena a vzájomnú súvislosť použitých vzťahov na výpočet všeobecnej hodnoty nájmu a všeobecnej hodnoty bremena.

Hodnota hospodárskej ujmy by sa rovnala hodnote objektívneho nájmu časti pozemku zníženého o predpokladanú stratu na nájomnom 50% z dôvodu neprenajatia celoročne a zníženú o náklady vlastníka spojené s daňou z nehnuteľnosti. Za obmedzenie z titulu závady je v danom prípade uvažovaných 50% obvyklého nájomného, pretože vlastníak nemôže využívať časť pozemku na iné účely. V prípade tohto pozemku je možnosť prenájmu časti pozemku na parkovanie, prípadne voľný predaj akéhokoľvek tovaru. Hodnota takto stanovenej hospodárskej ujmy zohľadňuje aj prípadnú stratu vlastníka z neprenajatia časti pozemkov počas celého roka a jeho náklady spojené s daňou z nehnuteľnosti vyplývajúcom z prenájmu nehnuteľnosti.

### 4.2.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo obmedzené  
**Doba trvania:** 30 r. (výpočet s max. 20 r.)  
**Základná úroková sadzba ECB:** 0,75 %

### 4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Náklady/MJ[EUR/rok]	Náklady spolu[EUR/rok]
pozemok	38	m <sup>2</sup>	38,00	16,764	630,72
<b>Bežný hrubý príjem spolu:</b>					<b>630,72</b>

### 4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

#### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady [EUR/rok]	spolu
daň z nehnuteľností	2,61	
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>	<b>2,61</b>	

Odhadovaná strata: 50 %

#### Bežný odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BE}$ ):

$OZ_{BE} = 630,72 - 2,61 - 315,36(50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 312,75 \text{ EUR/rok}$

### 4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

#### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady [EUR/rok]	spolu
daň z nehnuteľností	2,61	
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>	<b>2,61</b>	

Odhadovaná strata: 50 %

#### Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  $50 * (100-50)/100 = 25,00 \%$

#### Budúci odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BU}$ ):

$OZ_{BU} = 630,72 - 2,61 - 315,36(50\% \text{ strata}) - 157,68(25\% \text{ obmedzenie}) = 155,07 \text{ EUR/rok}$

### 4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |155,07 - 312,75| = 157,68 \text{ EUR/rok}$

### 4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Diskontná sadzba:  $k = 0,75 / 100 = 0,0075$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 157,68 * \left( \frac{(1+0,0075)^1 - 1}{(1+0,0075)^1 * 0,0075} \right)$$

$V\check{S}H_{VB} = 156,51 \text{ EUR}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 156,51 / 38 = 4,12 \text{ EUR/m}^2$

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

$$(1+k)^n - 1$$

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

$$V\check{S}H_{VB} = 157,68 * \left( \frac{(1 + 0,0075)^{20} - 1}{(1 + 0,0075)^{20} * 0,0075} \right)$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{2\ 918,34\ EUR}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 2\ 918,34 / 38 = \mathbf{76,80\ EUR/m^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová, resp. kombinovaná metóda nebola použitá, nakoľko mi neboli poskytnuté podklady pre možný výpočet výnosovej hodnoty. Porovnávací metóda nebola použitá pre nedostatok relevantných podkladov pre jej použitie.

### Rekapitulácia :

Názov Všeobecná hodnota

---

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov: 949 822,72 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
Pozemok parc.č. 10800/18 a parc.č. 10800/19, k.ú. Nivy - parc. č. 10800/18 (3 991 m <sup>2</sup> )	936 448,24
Pozemok parc.č. 10800/18 a parc.č. 10800/19, k.ú. Nivy - parc. č. 10800/19 (57 m <sup>2</sup> )	13 374,48
<b>Spolu pozemky (4 048,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>949 822,72</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>949 822,72</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>950 000,00</b>

**Slovom:**

Deväťstopäťdesiatisíc Eur

## 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]	Vplyv na VŠH
strpenie stavby (previsu) nad parc.č.10800/37 a stavby na parc.č.10800/39, k.ú. Nivy	19 967,75	znižuje
strpenie stavby (previsu) nad parc.č.10800/38, k.ú. Nivy	2 918,34	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>22 886,09</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>22 900,00</b>	

V Bratislave dňa 12.4.2013

.....



## **IV. PRÍLOHY**

**Objednávka číslo: OTS 1300551    SNM/13/22/Po, zo dňa 12.03.2013**

**Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál, výpis z Listu vlastníctva č. 797, okres: Bratislava II, obec: BA - m.č. Ružinov, k.ú. Nivy, zo dňa 18.03.2013**

**Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, na parc.č. 10800/18, 19, 37, 38, 39, k.ú. Nivy, zo dňa 18.03.2013**

**Kópia katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaných nehnuteľností**

**Širšia situácia územných vzťahov**

**Kópia Územnoplánovacej informácie na parc.č.10800/18, 19, 37, 38, 39, k.ú. Nivy s prílohou regulácie funkčného využitia plôch, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, dňa 15.03.2013**

**Fotodokumentácia**

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ, evidenčné číslo.....

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.70/2013 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu .....

V Bratislave dňa 12.04.2013

.....