

**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):** OTS1903087, písomná zo dňa 14.08.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 17/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na časti pozemku v k. ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. č. 1426/96 – ostatné plochy o výmere 19 m<sup>2</sup>, LV č. 46 definovanom ako diel č. 1 v GP č. 96/2019, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., Bratislavský kraj, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

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

27 listov formátu A4 (z toho príloh 14 listov)  
3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1903087, zo dňa 14.08.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na časti pozemku v k. ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. č. 1426/96 – ostatné plochy o výmere 19 m<sup>2</sup>, LV č. 46 definovanom ako diel č. 1 v GP č. 96/2019, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., Bratislavský kraj.

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

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.08.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20.08.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1903087, zo dňa 14.08.2019, SNM/19/072/SBa, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 47868/2018 -359689, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 16.10.2018, 4xA4
- Stanovisko technickej infraštruktúry, TI/498/18, 28.08.2018, 2xA4
- Geometrický plán číslo plánu 96/2019 na zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 1426/96 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 1090/1-4, zo dňa 31.07.2019, úradne neoverený

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 46, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 1426/96, zo dňa 19.08.2019, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 1090/3, LV č. 4677, zo dňa 19.08.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, zo dňa 19.08.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 20.08.2019
- 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

## 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 poctII.om 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.

Porovnávací 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. 46, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY 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.
----------------	-----------------------	--------------	----------------	-----------------	--------------	------------

1426/96	618	Ostatná plocha	37	1		
---------	-----	----------------	----	---	--	--

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1
---	--	-----

**Por.číslo** ..... **Vlastník** ..... **a Spoluvlastnícky podiel**  
**Titul nadobudnutia** ..... podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

vecné bremeno podľa LV v prílohe

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 1426/96

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán číslo plánu 96/2019 zo dňa 31.07.2019

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
PK vložky	parcely		ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>			kód
LV	PK	KN														
46		1426/96	618		ost.pl.	1			1426/96	19	1426/96	618		ost.pl.	37	Doterajší
<b>Spolu:</b>			618							19		618				

Pozn.: Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č. 1426/96 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 1090/1, 1090/2, 1090/3, 1090/4.

Legenda: kód spôsobu využívania 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

#### 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 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 a zrejme bolo vymedzenie polohou oplotenia. Využívanie predmetného pozemku je súhlasné s údajmi na LV. Pozemok je oplotený z jednej strany. Na pozemku sú nespevnené plochy s vegetáciou. 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 nesúlاد popisných a geodetických údajov podľa LV so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený s komunikácie na pozemku parc. č. 1426/94 k. ú. Karlova Ves (podľa LV č. 46 je vlastníkom Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 85 01, SR).

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 1426/96, k. ú. Karlova Ves, výmera 618 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, podľa GP č. 96/2019 diel č. 1, výmera 19 m<sup>2</sup>.

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

**Pozemok:** parc. č. 1426/96, k. ú. Karlova Ves, podľa GP č. 96/2019 diel č. 1,

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

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Karlova Ves, v mestskej časti Bratislava–Karlova Ves v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite nad Karloveským ramenom na ulici Janotova v dotyku obytného sídliska Dlhé diely. Jedná sa o lokalitu sídliska so zástavbou bytových domov, ale po okraji hlavne rodinných domov a rekreačných budov. Predmetný pozemok je medzi zástavbou bytových domov, rodinných domov a záhrad. Pozemok je svažitý.

V mestskej časti Bratislava–Karlova Ves je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce. Lokalita je v prírodnej oblasti umožňujúcej rekreačné a športové aktivity.

Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti lokality v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (autobus, električka). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko západnej radiály – ulici Botanická. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

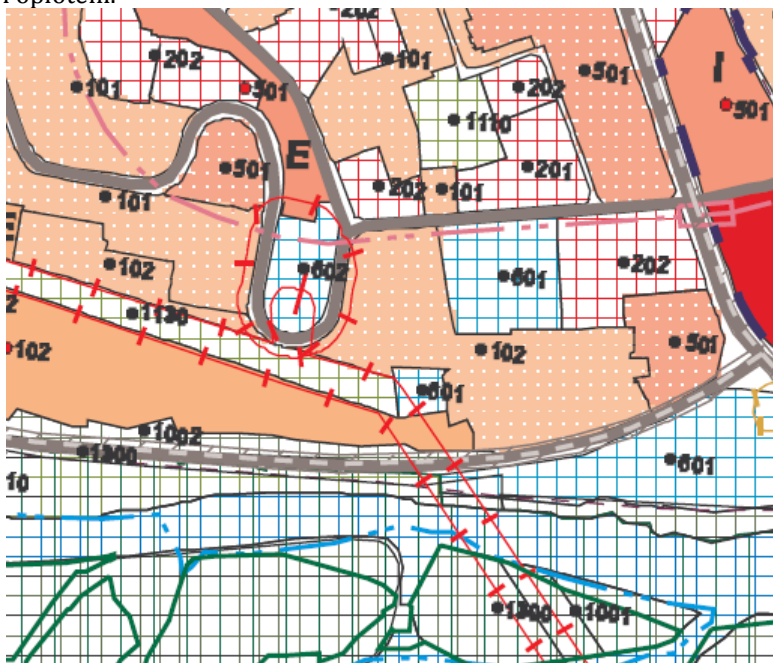


**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemok parc. č. 1426/96, k. ú. Karlova Ves, diel č. 1, sa nachádza medzi verejným parkoviskom a súkromným pozemkom. Na pozemku je nespevnená plocha s vegetáciou.

V zmysle územnoplánovacej informácie sa pozemok nachádza na rozhraní dvoch funkčných plôch: ostatná ochranná a izolačná zeleň ( číslo funkcie 1130), stabilizované územie a málopodlažná zástavba obytného územia ( číslo funkcie 102), stabilizované územie. Podľa doplňujúceho stanoviska technickej infraštruktúry sa nachádza pozemok priamo pod jestvujúcim elektrickým nadzemným vedením 2x110 kV.

Súčasnú využitie pozemku predstavuje prístup na súkromný pozemok parc. č. 1090/3 podľa LV č. 4677 s ktorými má spoločnú hranicu pri oplotení.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy 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.

Na pozemku viaznu ťarchy - štyri vecné bremená podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518.

**Upozorňujem na riziko, že GP č. 96/2019 nie je úradne overený.**

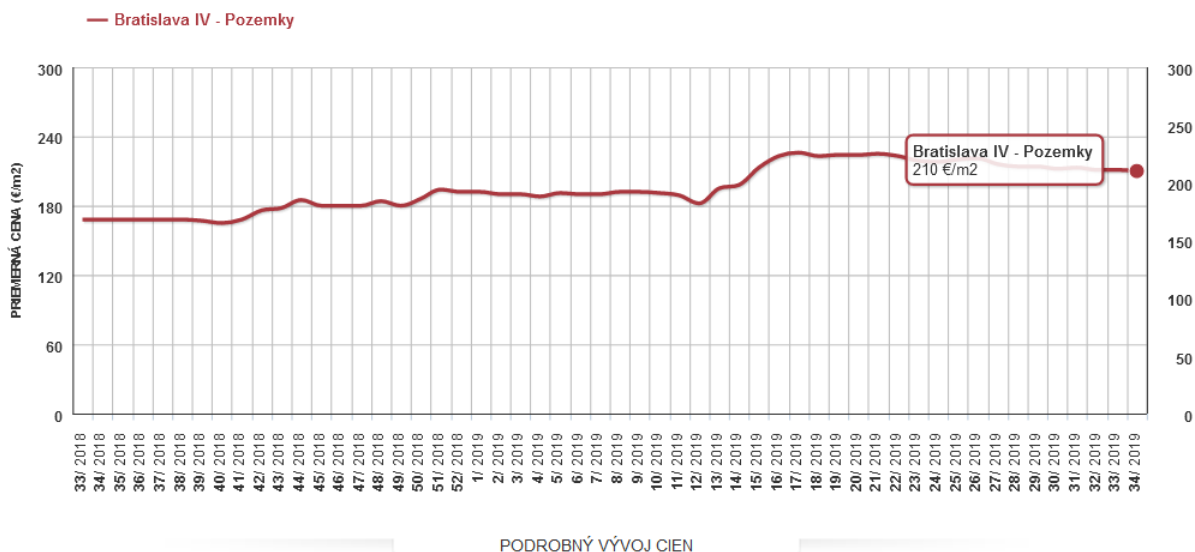
**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Pozemok tvorí parc. č. 1426/96 k. ú. Karlova Ves podľa GP č. 96/2019 diel č. 1. Pozemok je situovaný v juhozápadnej okrajovej časti mestskej časti, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy ako aj bytové domy v blízkosti sídliskovej zástavby sídliska Dlhé Diely. Pozemok je svažité a je na strane susedného pozemku oplotený. V telese blízkej obslužnej komunikácii – Janotova ulica sú vedené kompletne inžinierske siete. Pozemok parc. č. 1426/96 diel č. 1 má tvar obdĺžnika charakteru koridoru s rozmermi cca 6,0 x 3,0 m je umiestnený kratšou stranou v smere vrstevnice a tvorí prístup k susednému pozemku.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava IV. k obdobiu ohodnotenia je cca 210 €/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)

## Vývoj cien nehnuteľností za posledných 54 týždňov

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

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východisková hodnota pozemku

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

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

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,70 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukovujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: nevhodný tvar pozemku, malá výmera pozemku, druh možnej zástavby z hľadiska polohy pozemku, bez práva prechodu cez cudzí pozemok, ktorý umožňuje prístup na pozemok z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1426/96 diel č. 1	ostatná plocha	19,00	1/1	19,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

V<sub>H<sub>MJ</sub></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 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov <i>Exkluzívna obytná oblasť</i>	1,50
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 a bytové domy sídliskovej výstavby</i>	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD autobus a električka v pešej dostupnosti</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná a rekreačná poloha</i>	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Napojenie na kompletnú technickú infraštruktúru</i>	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich 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>	1,70
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>tvar pozemku, výmera pozemku, svahovitosť pozemku, druh možnej zástavby, vecné bremeno na pozemku</i>	0,20

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 0,20$	0,9945
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9945$	<b>66,02 €/m<sup>2</sup></b>

## 3. NÁJMY

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok k. ú. Karlova Ves

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 v I. polroku 2019 vo výške 0,21%.

Nové vklady: <sup>2/</sup>	čís. r.	Celkom <sup>1/</sup>	Nefinančné spoločnosti S.11					
			vklady splatné na požiadanie <sup>3/</sup>	vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>3/</sup>			vklady s výpovednou lehotou <sup>4/</sup>	
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M
01/19	20	0,04	0,00	0,11	0,16	0,47	0,57	0,03
02/19	21	0,05	0,00	0,19	0,19	0,09	0,57	0,03
03/19	22	0,05	0,00	0,09	0,18	0,99	0,56	0,03
<b>I. štvrťrok 2019</b>	<b>23</b>	<b>0,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,13</b>	<b>0,18</b>	<b>0,51</b>	<b>0,57</b>	<b>0,03</b>
04/19	24	0,04	0,00	0,15	0,27	0,21	0,57	0,03
05/19	25	0,04	0,00	0,09	0,17	0,09	0,56	0,03
06/19	26	0,04	0,00	0,04	0,28	0,74	0,56	0,03
<b>II. štvrťrok 2019</b>	<b>27</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,09</b>	<b>0,24</b>	<b>0,35</b>	<b>0,56</b>	<b>0,03</b>
<b>I. polrok 2019</b>	<b>28</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,11</b>	<b>0,21</b>	<b>0,43</b>	<b>0,56</b>	<b>0,03</b>
07/19	29							
08/19	30							
09/19	31							
<b>III. štvrťrok 2019</b>	<b>32</b>							

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 30 rokov pri 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>	66,020 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	30 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,29 %
<b>Daň z príjmu:</b>	0 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,00
<b>Počet MJ pozemku:</b>	19,00 m <sup>2</sup>

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V_{SHNPMJ} &= V_{SHPOZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V_{SHNPMJ} &= 66,020 * \left[ \frac{(1+0,0029)^{30} * 0,0029}{(1+0,0029)^{30} - 1} \right] * 1,00 = 2,301 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V_{SHNP} &= M * V_{SHNPMJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 2,301 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{43,72 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 1426/96

#### 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%.

Aktuálna úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je vo výške 0,21%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 50%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobo nízky záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Pozemok je umiestnený vo verejnom priestore.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – priznania práva prechodu a prejazdu určujem odborným odhadom vo výške 80 % vzhľadom na čiastočné obmedzenie vlastníka pozemku, na pozemku je aj ťarcha z iných vecných bremien.

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>	0,21 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenajmu pozemku	19	m <sup>2</sup>	19,00	2,301	43,72

#### 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*43,72	0,44
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>0,44</b>

Odhadovaná strata: 50 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 43,72 - 0,44 - 21,86 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 21,42 €/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*43,72	0,44
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>0,44</b>

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

80 \* (100 - 50) / 100 = 40,00 %

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

$$OZ_{BU} = 43,72 - 0,44 - 21,86 \text{ (50\% strata)} - 17,49 \text{ (40\% obmedzenie)} = 3,93 \text{ €/rok}$$

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |3,93 - 21,42| = 17,49 \text{ €/rok}$$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady**

Úroková miera:  $k = 0,21 / 100 = 0,0021$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 17,49 * \frac{(1+0,0021)^1 - 1}{(1+0,0021)^1 * 0,0021}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 17,45 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 17,45 / 19 = 0,92 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 17,49 * \frac{(1+0,0021)^{20} - 1}{(1+0,0021)^{20} * 0,0021}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 342,20 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 342,20 / 19 = 18,01 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**Znaleckou úlohou** bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva prechodu a prejazdu na časti pozemku v k. ú. Karlova Ves, registra „C“ parc. č. 1426/96 – ostatné plochy o výmere 19 m<sup>2</sup>, LV č. 46 definovanom ako diel č. 1 v GP č. 96/2019, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., Bratislavský kraj.

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 k. ú. Karlova Ves	2,301	43,72
<b>Spolu</b>		<b>43,72</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>44,00</b>

**Slovom: Štyridsaťštyri Eur/rok**

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 1426/96	342,20	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>342,20</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>340,00</b>	

**Slovom: Tristoštyridsať Eur**

V Bratislave dňa 24.08.2019

Ing. arch. Milan Haviar

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1903087, zo dňa 14.08.2019, SNM/19/072/SBa, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 46, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 1426/96, zo dňa 19.08.2019, strana 1/14 a 9/14, 2xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, zo dňa 19.08.2019, 1xA4
4. Geometrický plán číslo plánu 96/2019 na zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 1426/96 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 1090/1-4, zo dňa 31.07.2019, úradne neoverený, 2xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 47868/2018 -359689, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 16.10.2018, 2xA4
6. Stanovisko technickej infraštruktúry, TI/498/18, 28.08.2018, 1xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 12 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 17/2019.

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

Ing. arch. Milan Haviar