

**Znalecká organizácia:** FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: [peter@skakala.sk](mailto:peter@skakala.sk)

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2000349, SNM/20/006/SBe, zo dňa 17.01.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 6/2020

**Vo veci:** Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez pozemok v Bratislave v k.ú. Rusovce, parc č. 965/19 s výmerou 18 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Počet strán (z toho príloh): 28 (13)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez pozemok v Bratislave v k.ú. Rusovce, parc. č. 965/19 s výmerou 18 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

## 2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zriadenia vecného bremena.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 23.01.2020.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 23.01.2020.

## 5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2000349, SNM/20/006/SBe, zo dňa 17.01.2020
- Situácia umiestnenia predmetného pozemku
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 04.09.2019

### b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 2, k.ú. Rusovce, zo dňa 21.01.2020
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 21.01.2020
- Situácia pozemku podľa úradného portálu [www.mapka.gku.sk](http://www.mapka.gku.sk)
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu
- Zistenia z miestnej obhliadky

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$VŠH \text{ nájmu} = VŠH \text{ poz} \times \left[ \frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [€/m^2/\text{rok}]$$

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná 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 nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu sa odpočítajú náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta 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 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe všeobecnej hodnoty pozemku. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z Katastra nehnuteľností, LV č. 2, okres Bratislava V, katastrálne územie Rusovce:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (**len hodnotená parcela**)  
- Parcelné číslo 965/19, výmera 18 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom je dvor.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

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

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava	1/1

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu pre hodnotenú parcelu.

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

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 23.01.2020. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

### **d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom**

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

### **e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom**

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok v Bratislave, k.ú. Rusovce, parcela číslo 965/19 s výmerou 18 m<sup>2</sup>.

### **g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia**

- Bez záznamu.

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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 pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku je možné stanoviť na báze všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku je možné stanoviť aj porovnávaním.

### **2.1 POZEMKY**

#### **METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

##### **a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave V, m.č. Rusovce, na Lónyaiovej ulici č. 12 a je prirahý k stavbe rodinného domu s.č. 1146, v časti vjazdu do garáže. Pozemok má nepravidelný tvar, pomerne malú výmeru 18 m<sup>2</sup> a je označený parcelným číslom 965/19. Mestská časť Rusovce je súčasťou územia hlavného mesta a leží na okraji zastavaného územia mesta. V najbližšom okolí sa nachádzajú rodinné domy, záhrady a miestne komunikácie.

Podľa územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava, je funkčné využitie tohto územia charakterizované ako málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie - bývanie v rodinných domoch.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemku na bývanie a rekreáciu. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako plochy určené na bývanie v rodinných domoch. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficienty zvyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako parcela prilahlá k stavbe rodinného domu, cez ktorú je možný vjazd do garáže.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Zriadenie trvalého vecného bremena - právo prechodu a prejazdu cez pozemok, obmedzuje zásadným spôsobom vlastníka pozemku v možnostiach jeho využitia. Cez predmetný pozemok je jediný možný prístup ku garáži rodinného domu. Vlastník pozemku ho nemôže nijako užívať, resp. jeho používaním by zablokoval prístup do súkromnej garáže.

Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
965/19	zastavané plochy a nádvorcia	1/1	18,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k <sub>v</sub> 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 štandardom vybavenia	1,10
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,4320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4320$	<b>227,85 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 965/19	$18,00 \text{ m}^2 * 227,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 101,30
<b>Spolu</b>		<b>4 101,30</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok v k.ú. Rusovce

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$V\check{S}H \text{ nájmu} = V\check{S}H \text{ poz} \times \left[ \frac{(1+k)^{n \times k}}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

$k$  – 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

Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. V tomto prípade je pri výpočte výšky ročného nájmu stanovená doba návratnosti investície v rokoch takým spôsobom, ktorý zohľadňuje síce pomerne dobrú polohu pozemku,

avšak s negatívnym vplyvom daného dlhodobého účelu využitia. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky a z úrokových sadzieb termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola do výpočtu stanovená na základe zistených publikovaných aktuálnych úrokových sadzieb komerčných bánk, podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)), ako priemerná hodnota pre obdobie posledných známych 12 mesiacov z vkladov. Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu, resp. priemer sadzieb platných pre právnické a fyzické osoby (všeobecná hodnota).

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:</b>	227,850 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	20 rokov
<b>Úroková miera:</b>	1,30 %
<b>Daň z príjmu:</b>	20 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie:</b>	1,20
<b>Počet MJ pozemku:</b>	18,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 227,850 * \left[ \frac{(1+0,0130)^{20} * 0,0130}{(1+0,0130)^{20} - 1} \right] * 1,20 = 15,613 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 18,00 \text{ m}^2 * 15,613 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{281,03 \text{ €/rok}}$$

#### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

##### 4.1 Právo prechodu a prejazdu

##### POPIS

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.



Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná 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 nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaná rizikovou (diskontnou) sadzbou.

**Všeobecná hodnota vecného bremena** sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \text{SUM} (OZ_t / (1+k)^t), t=1,2,\dots,n$$

$OZ_t$  - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

$n$  - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí  $n = 20$  rokov (rok),

$k$  - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady.

Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. Cudzí stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na prevádzku a údržbu. Daň z nehnuteľnosti je možné stanoviť podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach. Predmetom dane z pozemkov nie sú časti zastavaných plôch a nádvorí, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov, pozemky alebo ich časti, na ktorých sú postavené pozemné komunikácie s výnimkou verejných účelových komunikácií.

#### 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>	1,3 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom za pozemok	18	m <sup>2</sup>	18,00	15,613	281,03
<b>Bežný hrubý príjem spolu:</b>					<b>281,03</b>

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	281,03*0,15	42,15
Náklady na prevádzku a údržbu	281,03*0,10	28,10
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>70,25</b>

**Odhadovaná strata:** 10 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 281,03 - 70,25 - 28,10 (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 182,68 €/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 náklady	281,03*0,25	70,26
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>70,26</b>

**Odhadovaná strata:** 10 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 90 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $90 * (100 - 10) / 100 = 81,00 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 281,03 - 70,26 - 28,10 (10% strata) - 227,63 (81% obmedzenie) = - 44,96 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |- 44,96 - 182,68| = **227,64 €/rok**

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

**Úroková miera:**  $k = 1,3 / 100 = 0,013$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 227,64 * \frac{(1+0,013)^1 - 1}{(1+0,013)^1 * 0,013}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{224,72 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 224,72 / 18 = \mathbf{12,48 \text{ €/m}^2}$$

### Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V_{\text{SHVB}} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V_{\text{SHVB}} = 227,64 * \frac{(1 + 0,013)^{20} - 1}{(1 + 0,013)^{20} * 0,013}$$

$$V_{\text{SHVB}} = \mathbf{3\,986,42\ \text{€}}$$

$$V_{\text{SHVBMJ}} = V_{\text{SHVB}} / \text{MJ} = 3\,986,42 / 18 = \mathbf{221,47\ \text{€/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez pozemok v Bratislave v k.ú. Rusovce, parc č. 965/19 s výmerou 18 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, za účelom zriadenia vecného bremena.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci aj na nadobúdateľa. Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná tak, že závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako parcela priľahlá k stavbe rodinného domu, cez ktorú je možný vjazd do garáže. Zriadenie trvalého vecného bremena - právo prechodu a prejazdu cez pozemok, obmedzuje zásadným spôsobom vlastníka pozemku v možnostiach jeho využitia. Cez predmetný pozemok je jediný možný prístup ku garáži rodinného domu. Vlastník pozemku ho nemôže nijako užívať, resp. jeho používaním by zablokoval prístup do súkromnej garáže.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu	3 986,42	znižuje
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>3 990,00</b>	

Slovom: Tritisícdeväťstodevät'desiat Eur

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....  
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.  
.....

V Bratislave, dňa 27.01.2020

.....  
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

<b>Č. Popis</b>	<b>počet strán</b>
1. Objednávka č. OTS2000349, SNM/20/006/SBe, zo dňa 17.01.2020	3
2. Výpis z LV č. 2 - čiastočný, k.ú. Rusovce, zo dňa 21.01.2020	1
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 21.01.2020	1
4. Situácia pozemku podľa úradného portálu <a href="http://www.mapka.gku.sk">www.mapka.gku.sk</a>	1
5. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 04.09.2019	2
6. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov	1
7. Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu	1
8. Fotografie z miestnej obhliadky	1
9. Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite	2
<b>Spolu</b>	<b>13</b>



Objednávka číslo OTS2000349

SNM/20/006/SBe

<b>Odberateľ:</b> <b>Hlavné mesto Slovenskej republiky</b> <b>Bratislava</b> <b>Oddelenie majetkových vzťahov</b> Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> <b>FINDEX, s.r.o.</b>  Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: 2020	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie VB práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 965/19 k. ú. Rusovce, LV č. 2 vo vlastníctve HM SR Bratislavy. Vlastník stavby so súpis. č. 1146 a pozemkov parc. č. 965/17,40 k. ú. Rusovce požiadal o zabezpečenie prístupu k svojej stavbe.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. č.1  
814 99 Bratislava  
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Szabo Tomáš

V Bratislave dňa: 16.01.2020

Schválené dňa: 17.01.2020

zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko  
pečiatka a podpis



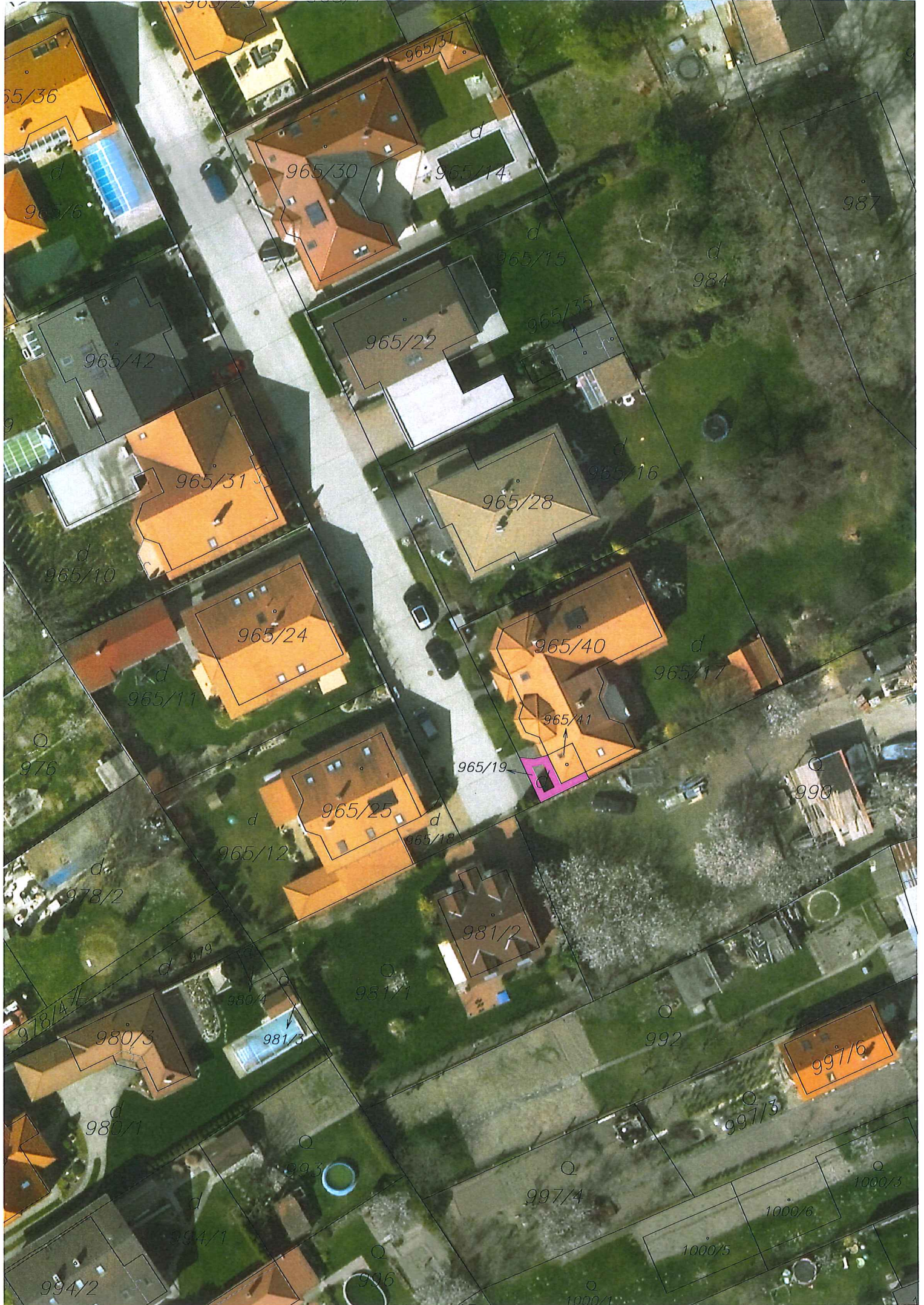
HLMSR BA

BIADATELKY

HLMSR BA - MČRS

súkr. osoba





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Bratislava V**  
Obec: **BA-m.č. RUSOVCE**  
Katastrálne územie: **Rusovce**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **21.01.2020**  
Čas vyhotovenia: **15:04:26**

## ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
965/ 19	18	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia ŽIADOSŤ O ZAPIS OSMM-3797/96-VO ZO DŇA 26.9.1996, PK VL. Č.  
1144,1181,1173,1133,1029,1128,1129,1023,1141,1052,1044 + IDENTIFIKACIE

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST EO/246/93/KY

### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

STAV PRAVNY P.C.430 NIE JE V SULADE SO STAVOM UZIVANIA ZAMERANOM PRI THM.

zápis GP č. 46/2014 (úradné overenie č. 1480/14), V-447/15

Protokol o oprave chyby, X-423/2019

Protokol o oprave chyby, X-434/2019

1 Zápis Geometrického plánu č.21/2003 zo dňa 24.9.2003

1 Zápis Geometrického plánu č.29/2003 zo dňa 24.9.2003

1 GP č. 161/2014 na zameranie stavby a oddelenie pozemku, úrad. overený dňa 21.10.2014 pod č. 2306/2014, Z-9167/15

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

# Informatívna kópia z mapy

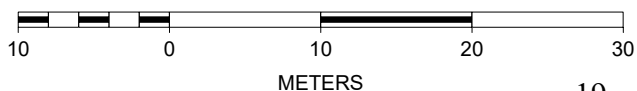
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V 905/14  
Obec: BA-m.č. RUSOVCE  
Katastrálne územie: Rusovce

21. januára 2020 15:08

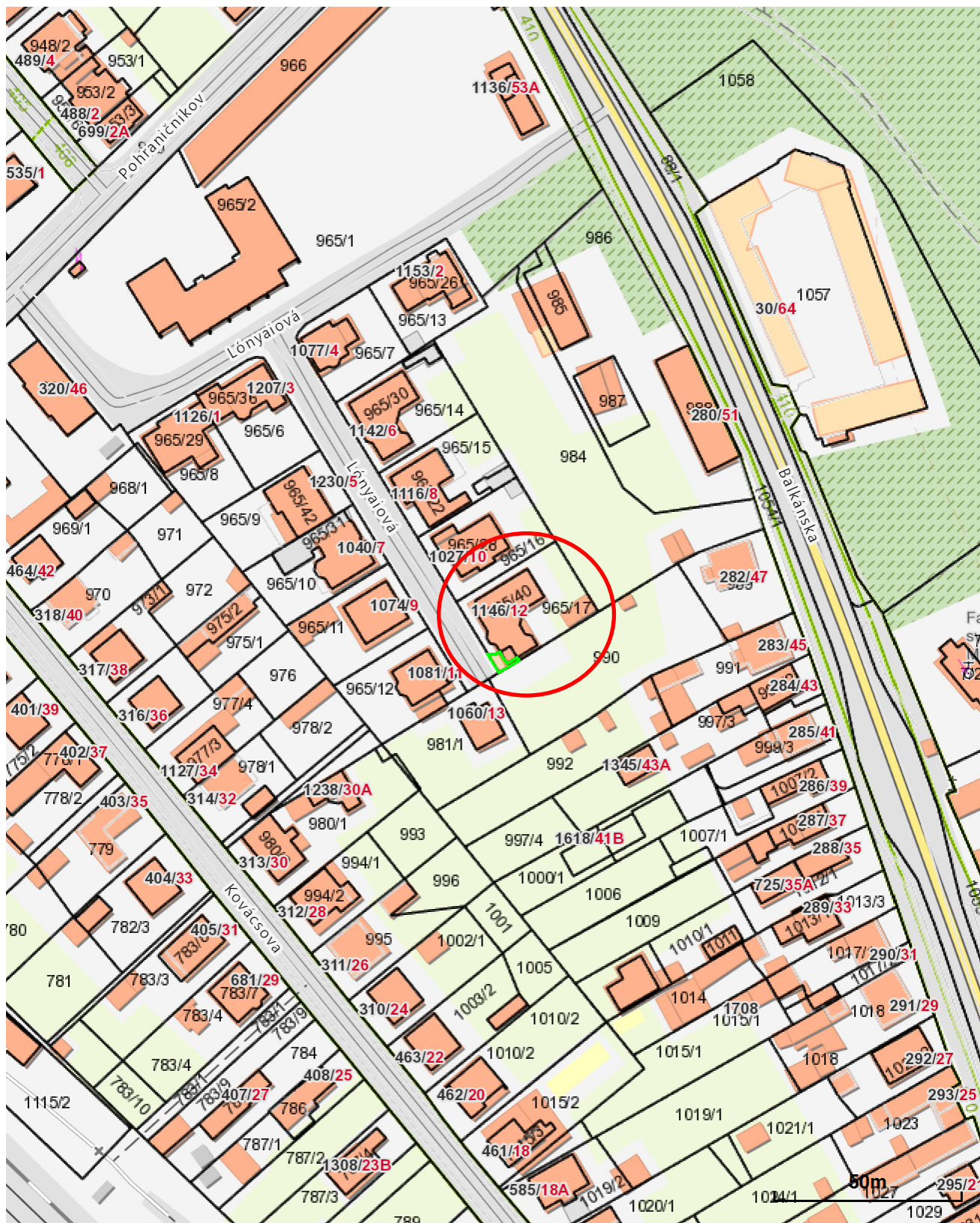


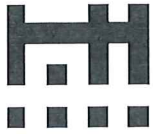
SCALE 1 : 500



# Export

Bratislavský kraj > Bratislava V > Bratislava-Rusovce > k.ú. Rusovce



Sekcia správy nehnuteľností  
oddelenie majetkových vzťahov

TU

429 340/2019

Váš list číslo/zo dňa

16.08.2019

Naše číslo

MAGS OUIK 52645/2019-424259

Vybavuje/linka

Ing. Kuchtová/225

Bratislava

04.09.2019

48154/19

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Zuzana Goddear, Lónyaiova 12, 851 10 Bratislava Anna Hudcovičová, Lónyaiova 12, 851 10 Bratislava
žiadosť zo dňa:	02.09.2019
pozemok parc. číslo:	reg. CKN parc. č. 965/19
katastrálne územie:	Rusovce
bližšia lokalizácia pozemku v území:	neuvedené
zámer žiadateľa:	Žiadateľky sú podielovými spoluvlastníkmi každá v podiely 1/2 stavby so súpisným číslom 1146 a pozemkov parc. č. 965/17 a 965/40 k.ú. Rusovce, zapísaných na LV č. 1589. Žiadateľky majú záujem zriadiť si k pozemku parc. č. 965/19 vecné bremeno a tak si zabezpečiť prístup k tejto stavbe.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 965/19 v k.ú. Rusovce funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

Pre územie ktorého súčasťou je záujmový pozemok, bol schválený **Územný plán zóny - Pamiatková zóna Rusovce**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Predmetný pozemok sa nachádza v **regulačnom bloku B47**, pre ktorý platí **funkčné využitie**:

- **bývanie v rodinných domoch**

Územie slúži na bývanie v malopodlažnej individuálnej výstavbe rodinných domov.

**Dominantný spôsob využitia:** plochy bývania v rodinných domoch zachovávajúce vidiecku formu zástavby, zeleň súkromných záhrad.

**Vhodný spôsob využitia:** detské ihriská a malé ihriská pre neorganizovaný šport slúžiace pre obyvateľov MČ, nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia, cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD, parkovo upravená zeleň,

sprievodná zeleň komunikácií, verejné zelené priestranstvá, plochy statickej dopravy nevyhnutné pre obsluhu územia, garáže ako súčasť objektu, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, pergoly, prístrešky, altánky alebo prvky drobnej architektúry záhradného charakteru.

**Obmedzene prípustný spôsob využitia:** zariadenie drobnej občianskej vybavenosti integrované do objektu rodinného domu pokrývajúce nároky miestneho obyvateľstva, ktorý nenarušuje funkciu bývania, bytové domy do troch nadzemných podlaží, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane, komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností, parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené priamo na pozemkoch príslušnej prevádzky, individuálne stojace garáže neprevyšujúce 1. nadzemné podlažie ak z hľadiska priestorových možností nemôžu byť súčasťou rodinného domu, otvorené alebo prekryté bazény v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku, skleníky v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku.

**Zakázaný spôsob využitia:** zariadenia výroby, skladovania, stavebníctva, objekty dopravy alebo služieb pre motoristov ako hlavné stavby, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania, supermarkety, hypermarkety, megamerketky, hobbymarkety a pod.

#### *Zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre urbanistický blok – B47*

Regulačný blok	Funkcia	Index zastavanosti	Maximálna podlažnosť	Index zelene
B47	RD	20	1,5	60


Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03, zmeny a doplnky 05, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>. Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUI MAGS OUI 52645/2019-424259 zo dňa 04.09.2019 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy  
 Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti  
 Primaciálne námestie č. 1  
 814 99 Bratislava

  
 Ing. arch. Janka Luptáková  
 vedúca oddelenia

## 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	
2018 / 12	0,03	0,99	1,08	1,21	0,22	0,21	0,00	0,05	0,75	0,23	-
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	-

Priemerná úroková miera z vkladov nad 2 roky za posledných známych 12 mes. je 1,30 %.

**Sadzby dane z nehnuteľností sú určené na základe katastrálnych území hlavného mesta v nasledovných pásmach:****Pásmo A:** katastrálne územia **Vajnory, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Devínska Nová Ves,****Pásmo B:** katastrálne územia **Čunovo, Devín, Dúbravka, Jarovce, Karlova Ves, Lamač, Rača, Rusovce, Záhorská Bystrica,****Pásmo C:** katastrálne územia **Nové Mesto, Vinohrady, Ružinov, Trnávka, Petržalka,****Pásmo D:** katastrálne územia **Staré Mesto, Nivy****DAŇ Z POZEMKOV**

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m <sup>2</sup>	Ročná sadzba dane v %			
			Pásmo A	Pásmo B	Pásmo C	Pásmo D
A	orná pôda, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,30	0,30	0,30	0,30
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,50	0,60	0,70	0,70
C	záhrady	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40
D	lesné pozemky, na kt. sú hospodárske lesy	znal. posudok	0,30	0,30	0,30	0,30
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodárske využívané vodné plochy	znal. posudok	0,30	0,30	0,30	0,30
F	zastavané plochy a nádvorcia	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40
G	stavebné pozemky	179,22	0,90	1,00	1,10	1,25
H	ostatné plochy	5,97	1,10	1,15	1,25	1,40

**Príloha č. 1 k zákonu č.582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov**

Okres	Kód KÚ*	Názov katastrálneho územia/okresu	Hodnota v eurách/m <sup>2</sup>	
			OP	TTP
<b>101</b>	<b>okres</b>	<b>BRATISLAVA I</b>	0,0000	0,0000
101	804096	Staré Mesto	0,0000	0,0000
<b>102</b>	<b>okres</b>	<b>BRATISLAVA II</b>	0,8328	0,0000
102	804274	Nivy	0,7913	0,0000
102	847755	Podunajské Biskupice	0,8657	0,0000
102	805556	Ružinov	0,6844	0,0000
102	805343	Trnávka	0,8418	0,0000
102	870293	Vrakuňa	0,6847	0,0000
<b>103</b>	<b>okres</b>	<b>BRATISLAVA III</b>	0,4836	0,0989
103	804690	Nové Mesto	0,2038	0,0000
103	805866	Rača	0,3980	0,1082
103	805700	Vajnory	0,7083	0,0166
103	804380	Vinohrady	0,1573	0,1576
<b>104</b>	<b>okres</b>	<b>BRATISLAVA IV</b>	0,4836	0,0687
104	805301	Devín	0,2190	0,0511
104	810649	Devínska Nová Ves	0,5228	0,0816
104	806099	Dúbravka	0,2476	0,0166
104	805211	Karlova Ves	0,2190	0,0511
104	806005	Lamač	0,4637	0,0972
104	871796	Záhorská Bystrica I	0,4962	0,0570
<b>105</b>	<b>okres</b>	<b>BRATISLAVA V</b>	0,7913	0,1085
105	809985	Čunovo	0,7442	0,1145
105	822256	Jarovce	0,8225	0,1145
105	804959	Petržalka	0,6678	0,1032
105	853771	Rusovce	0,8222	0,1145



# FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na hodnotený pozemok a okolie



Zdroj: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)

## **Stavebné pozemky na predaj Bratislava V - Rusovce**

### **Ideálny stavebný pozemok (855m2) v Rusovciach**

Attidova, Bratislava V - Rusovce, okres Bratislava                      Pozemok pre rod. domy •    855 m<sup>2</sup>

Ponúkame na predaj stavebný pozemok o celkovej rozlohe 855 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v tichej lokalite na Attidovej ulici v mestskej časti Rusovce. Pozemok je rovinný, situovaný v existujúcej zástavbe rodinných domov. Pozemok je prístupný z Attid...

02. 12. 2019    [Pozemok pre rod. domy Bratislava V - Rusovce predaj](#)    415 000 €    485,38 €/m<sup>2</sup>

### **RUSOVCE, exkluzívny stavebný pozemok, lukratívna poloha, všetky IS**

Bratislava V - Rusovce, okres Bratislava                      Pozemok pre rod. domy •    800 m<sup>2</sup>

RK PLATINUM REAL s.r.o. ponúka exkluzívne na predaj, výnimočný stavebný pozemok, ktorý je ideálny na výstavbu rodinnej vily podľa predstáv budúceho vlastníka v lukratívnej časti Rusoviec. Slniečny stavebný pozemok s juhozápadnou orientáciou ...

23. 01. 2020    [Pozemok pre rod. domy Bratislava V - Rusovce predaj](#)    320 000 €    400 €/m<sup>2</sup>

### **ASTER Predaj: stavebný pozemok na RD, 628m2, Rusovce - BA V**

Bratislava V - Rusovce, okres Bratislava                      Pozemok pre rod. domy •    628 m<sup>2</sup>

ASTER Reality ponúka na predaj stavebný pozemok na výstavbu rodinného domu v Rusovciach - Bratislava V. Výmera pozemku je 628 m<sup>2</sup>. Vede k nemu súkromná prístupová cesta. Všetky IS (elektrina, voda, plyn, kanalizácia) sa nachádzajú na začiatku...

16. 01. 2020    [Pozemok pre rod. domy Bratislava V - Rusovce predaj](#)    194 990 €    310,49 €/m<sup>2</sup>

### Predám stavebný pozemok Colnícká ul.-Rusovce.

Colnícká, Bratislava V - Rusovce, okres Bratislava      Pozemok pre rod. domy •      600 m<sup>2</sup>

Ponúkame Vám na predaj pozemky - pre rodinné domy Bratislava-Rusovce, Colnícká. Plocha: pozemku 600m<sup>2</sup>. Cena 182 000 € Jedná sa o viacej pozemkov s rozlohou cca 600 m<sup>2</sup>, nová lokalita. Prvé 3 foto sú zo strany konca ul. Hájová, druhé sú od hlavn...

23. 01. 2020      [Pozemok pre rod. domy Bratislava V - Rusovce predaj](#)      182 000 €      303,33 €/m<sup>2</sup>

### POZEMOK 2353m2 so stavebným povolením

Kováčsova, Bratislava V - Rusovce, okres Bratislava      Pozemok pre rod. domy •      2353 m<sup>2</sup>

B10 Vám ponúka na predaj tento pekný slnečný POZEMOK s platným stavebným povolením na výstavbu rodinných domov v Rusovciach. Výmera pozemku je 2353m<sup>2</sup> Index zastavanosti: 15 Podlažnosť: 1,5 Všetky IS LOKALITA: -ul. Kováčsova -oproti zák...

21. 01. 2020      [Pozemok pre rod. domy Bratislava V - Rusovce predaj](#)      590 000 €      250,74 €/m<sup>2</sup>

### Stavebný pozemok na predaj 1269 m2 Rusovce [www.bestreality.sk](http://www.bestreality.sk)

Kováčsova, Bratislava V - Rusovce, okres Bratislava      Pozemok pre rod. domy      1269 m<sup>2</sup>

Ponúkame na predaj stavebný pozemok v celkovej výmere 1269 m<sup>2</sup> v Bratislave – Rusovce Pozemok je situovaný v intraviláne v zastavanej časti z rodinnými domami. Pozostáva z dvoch parciel 650 m<sup>2</sup> a 619 m<sup>2</sup>, pravidelný tvar - šírka pozemku

18. 07. 2019      [Pozemok pre rod. domy Bratislava V - Rusovce predaj](#)      283 000 €      223,01 €/m<sup>2</sup>

### Pozemok na rodinný dom, 900 m2, záhrada, Rusovce / Bratislava V

Balkánska, Bratislava V - Rusovce, okres Bratislava      Pozemok pre rod. domy •      900 m<sup>2</sup>

Ponúkame Vám na predaj záhradu v centre Rusoviec o výmere 900 m<sup>2</sup>, s kladným stanoviskom k výstavbe rodinného domu, so všetkými inžinierskymi sieťami v dosahu. Cena 180 000 eur, len hotovosť. V obci kompletná občianska vybavenosť.

30. 12. 2019      [Pozemok pre rod. domy Bratislava V - Rusovce predaj](#)      180 000 €      200 €/m<sup>2</sup>

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 6/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu