

**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):** OTS2100821, písomná zo dňa 23.02.2021

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 6/2021**

**Vo veci:** stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky v k. ú. Vinohrady novovytvorený pozemok parc. č. 19351/2 - záhrady vo výmere 480 m<sup>2</sup> vzniknutý podľa GP č. 129/2017 z pozemku parc. č. 19351/, LV č. 3673, a cez novovytvorený pozemok parc. č. 19477/53 - ostatné plochy vo výmere 85 m<sup>2</sup> vzniknutý podľa GP č. 122/2020 z pozemku parc. č. 19477/2, LV č. 3495, v prospech vlastníkov pozemkov parc. č. 19351/5, parc. č. 19353/4,5,6,21, parc. č. 19353/22,23, parc. č. 19353/3,20, parc. č. 19353/1,2,7,18,24 a parc. č. 19353/16,17,19, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

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

27 listov formátu A4 (z toho príloh 13 listov)  
3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Podľa objednávky OTS2100821, písomná zo dňa 23.02.2021 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky v k. ú. Vinohrady novovytvorený pozemok parc. č. 19351/2 - záhrady vo výmere 480 m<sup>2</sup> vzniknutý podľa GP č. 129/2017 z pozemku parc. č. 19351/, LV č. 3673, a cez novovytvorený pozemok parc. č. 19477/53 - ostatné plochy vo výmere 85 m<sup>2</sup> vzniknutý podľa GP č. 122/2020 z pozemku parc. č. 19477/2, LV č. 3495, v prospech vlastníkov pozemkov parc. č. 19351/5, parc. č. 19353/4,5,6,21, parc. č. 19353/22,23, parc. č. 19353/3,20, parc. č. 19353/1,2,7,18,24 a parc. č. 19353/16,17,19, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

**2. Účel znaleckého posudku:** uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.02.2021

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 25.02.2021

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS2100821, písomná zo dňa 23.02.2021, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Geometrický plán č. 129/2017, Ing. Peter Šturcel, úradne overil Ing. Marian Druska, dňa 11.10.2017, 3xA4
- Geometrický plán č. 122/2020, Ing. Peter Šturcel, úradne neoverený, dňa 13.08.2020, 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 40301/19-80729, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 26.03.2019, 5xA4
- Ortofotomapa - snímka
- Situácia, 1xA4

**b) Podklady získané znalcom:**

- 2 x Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 27.02.2021, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 22.02.2021, 2xA4
- Ponuky realitných kancelárií, [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.pozemky.sk](http://www.pozemky.sk)
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 25.02.2021
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián 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, ÚPN Z Horný Kramer

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. 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:

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

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

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

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

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

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),

$k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),

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

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),

$k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

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

$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99),

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**b1)** V popisných údajoch GP č. 129/2017 na oddelenie pozemku parc. č. 19351/13 sú nehnuteľnosti v k. ú Vinohrady evidované nasledovne:

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcele číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN														
3673		19351/2	489	záhrady						19351/2	480	záhrady 4	Hl.mesto SR Bratislava Primaciálne nám.1 Bratislava	
										19351/13	9	záhrady 4	detto	
Spolu:			489								489			

Legenda: kód spôsobu využívania 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

**b2)** V popisných údajoch GP č. 122/2020 na oddelenie pozemku parc. č. 19477/53 sú nehnuteľnosti v k. ú Vinohrady evidované nasledovne:

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav						
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	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>		
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
3495		19477/2		8031	ost.pl.						19477/2	7946		ost.pl. 37	Doterajší
											19477/53	85		ost.pl. 37	detto
Spolu:				8031								8031			

Legenda: kód spôsobu využívania 37 - Pozemok, na ktorom sú skaľy, 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 nehnuteľností – pozemku. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pozemok parc. č. 19351/2 bol oplotený a nebol sprístupnený. Jeho obhliadka bola vykonaná spoza plotu zo strany ulice. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti a kópiu z mapy. Pozemky sú prístupné z verejného priestoru a nie sú zastavané budovami. Na mieste neboli nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice pozemkov. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe oplotenia, objektov, obrubníkov. Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

#### d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 3495 a 3673) a z GP č. 122/2020 a 129/2017 boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený rozdiel v popisných a geodetických údajoch katastra. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

**Ohodnocované nehnuteľnosti nemajú evidovanú t'archu.**

**Ohodnocované nehnuteľnosti nemajú evidované vecné bremeno.**

**Prístup na pozemky** je zabezpečený z miestnej komunikácie Stará Klenová ulica na parcele CKN č. 19477/2 k. ú. Vinohrady a vlastníkom je podľa LV č. 3495 Hlavné Mesto SR Bratislava.

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

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

- 19351/2, o výmere 480 m<sup>2</sup>, záhrady
- 19477/53, o výmere 85 m<sup>2</sup>, ost. pl.

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

nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vinohrady, v mestskej časti Bratislava Nové Mesto v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite Kramáre. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s obytnou, polyfunkčnou zástavbou a so základnou a vyššou občianskou vybavenosťou. Obytnú zástavbu tvoria bytové a rodinné domy. Občianska vybavenosť je objektová a areálová. V lokalite Kramáre je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, ako aj vyššia

občianska vybavenosť – zdravotnícké areály. V okolí je aj dostatočná možnosť športového vyžitia a rekreačných aktivít v dostupnom lesoparku.

Pozemok sa nachádza pri Starej Klenovej vnútri bloku medzi Belianskou a Kľzavou ulicou.

Ide o lokalitu s neďalekým napojením na mestský okruh cez zbernú komunikáciu - Stromová ulica. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť z mestského okruhu – Brnenská ulica s napojením na Lamačskú cestu a Mlynskú doliny a možnosťou napojenia na diaľnicu. Pešia dostupnosť zastávok MHD (trolejbus, autobus) v okruhu pozemku je v trvaní cca 2–10 minút. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

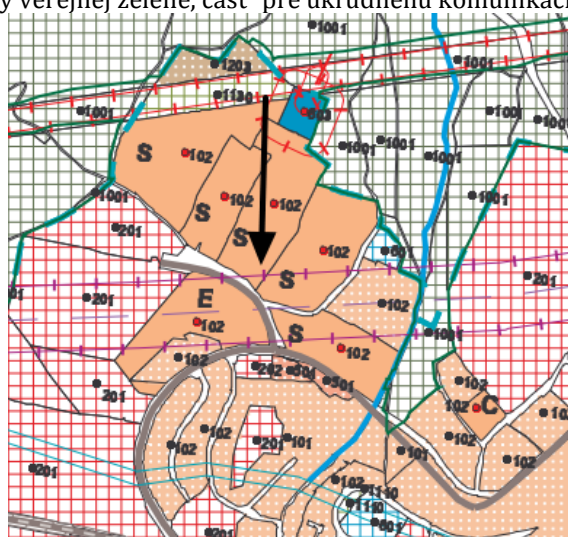
Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa územnoplánovacej informácie, ktorá je v prílohe posudku, Územný plán HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie pozemku parc. č. 19351/2 funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a pre parc. č. 19477/53 sú verejne prístupné nezastavané plochy - námestia a ostatné komunikačné plochy ohraničené inými funkčnými plochami ako rozvojové územie s kódom regulácie S.

Kód regulácie S znamená, že podrobnú reguláciu územia určuje schválený územný plán zóny. Podľa Územného plánu zóny Horný Kramer je určená nasledujúca regulácia pre pozemok parc. č. 19351/2 časť pre plochy pre zariadení technickej vybavenosti, časť pre ukludnenú komunikáciu, časť plochy s obytnou funkciou a pre pozemok parc. č. 19477/53 časť pre plochy verejnej zelene, časť pre ukludnenú komunikáciu, časť pre pešie komunikácie.





**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie súčasné využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

**2.1 POZEMKY**

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 280 €/m<sup>2</sup>.

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov podľa inzercie (z vylúčením extrémov) v rozmedzí cca 230 až 800 €/m<sup>2</sup>.

Prehľad vývoja priemerných cien stavebných pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www. nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok registra "C" KN k.ú. Vinohrady****POPIS**

Pozemky parc. č. 19351/2 a 19477/53 sú umiestnené v zastavanom území obce.

Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v príľahlej komunikácii – Stará Klenová ulica.

Pozemok parc. č. 19351/2 má tvar abstrahovaného pretiahnutého obdĺžnika rozmerov cca 60,0m x 8,0 m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany kolmo na obslužnú komunikáciu v smere spádu terénu. Pozemok je svažitý oplotený. Vstup na pozemok je zo strany ulice Stará Klenová. Na pozemku je záhrada neudržiavaná, krovinami zarastená.

Pozemok parc. č. 19477/53 má tvar kompaktného lichobežníka s rozmerom väčšej základne cca 9,5m a výšky cca x 9,0 m. Pozemok je na cca 3-oj metrovom terénnom zlome, je strmo svažitý. Pozemok hraničí na spodnej úrovni svahu s chodníkom na ulici a na vrchu svahu s pozemkom parc. č. 19351/2. Na pozemku je náletová vegetácia, trávnatá plocha a vyrovnávacie schodisko ku vstupu na susedný pozemok. Pozemok je súčasťou verejného priestoru pozdĺž miestnej komunikácie.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,40 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok v časti určený územným plánom zóny na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite, rozvojové územie

Koeficient redukovajúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: pre územie sú obmedzujúce regulatívy zástavby, svahovitosť pozemku, obmedzujúce limity výstavby z titulu tvaru pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
19351/2	záhrada	480,00	1/1	480,00
19477/53	ostatná plocha	85,00	1/1	85,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>565,00</b>

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**V<sub>H<sub>M</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 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Pozemok je v luxusnej obytnej oblasti s dobrou dopravnou obsluhou</i>	1,50
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

	<i>Bytové budovy a nebytové budovy pre občiansku vybavenosť, nemocnice</i>	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok - trolejbus, autobus</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Prevalha plôch pre bývanie - RD a BD, so zastúpením občianskej vybavenosti - zdravotníctvo</i>	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>V súčasnosti nezastavaný pozemok v časti určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti, zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite, rozvojové územie</i>	1,40
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Z dôvodu že sú pre územie obmedzujúce regulatívny zástavby, tvar pozemku, svahovitosť, obmedzujúce limity výstavby</i>	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,40 * 0,50$	2,0790
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0790$	<b>138,02 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 19351/2	$480,00 \text{ m}^2 * 138,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	66 249,60
parcela č. 19477/53	$85,00 \text{ m}^2 * 138,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 731,70
<b>Spolu</b>		<b>77 981,30</b>

**3. NÁJMY**

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

Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)). **Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola za predchádzajúce obdobie jedného roku v priemere vo výške **0,35%**.

Slovensko

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

	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)				
	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	
2020 / 02	0,85	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06	0,10	0,10	
2020 / 03	0,56	0,98	1,07	0,09	0,01	0,00	0,04	0,00	0,42	
2020 / 04	0,41	1,04	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	0,10	0,05	
2020 / 05	0,56	1,12	1,02	0,09	0,01	0,00	0,00	0,04	0,06	
2020 / 06	0,58	1,08	0,96	0,09	0,01	0,00	-0,05	0,84	0,09	
2020 / 07	0,61	1,05	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	0,03	0,41	
2020 / 08	0,58	0,99	1,06	0,09	0,01	0,00	0,02	0,98	0,10	
2020 / 09	0,66	1,06	1,00	0,09	0,01	0,00	0,01	0,62	0,98	
2020 / 10	0,61	1,10	0,97	0,09	0,01	0,00	0,02	0,30	1,03	
2020 / 11	0,49	1,12	1,03	0,10	0,01	0,00	0,02	0,92	0,47	
2020 / 12	0,49	1,13	1,07	0,10	0,01	0,00	0,01	0,01	0,14	
2021 / 01	0,52	0,93	1,09	0,10	0,01	-0,01	-0,06	0,30	0,34	
							Priemer/rok	<b>0,35</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.

## 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

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

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na **40 rokov** ako stredná hodnota intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:	138,020 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,35 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	565,00 m <sup>2</sup>

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V_{SH_{NPMJ}} &= V_{SH_{POZMJ}} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V_{SH_{NPMJ}} &= 138,020 * \left[ \frac{(1+0,0035)^{40} * 0,0035}{(1+0,0035)^{40} - 1} \right] * 1,00 = 3,704 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V_{SH_{NP}} &= M * V_{SH_{NPMJ}} = 565,00 \text{ m}^2 * 3,704 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,092,76 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 19351/2 a 19477/53

#### 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 2,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklady súvisiace s existenciou závady uvažujem v štandardnej vo výške 2,0 % z hrubého výnosu. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením daní, pretože obce sú oslobodené od platenia daní t. j. dane z nehnuteľnosti a dane z príjmu.

Aktuálna základná úroková sadzba ECB je vo výške 0,00%.

**Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola za predchádzajúce obdobie jedného roku v priemere vo výške **0,35%**.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške **60 %**, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu a možnosti využitia.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 15587/17 v celom rozsahu určujem odborným odhadom vo výške **100 %** vzhľadom na celkové obmedzenie vlastníka pozemku.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závady, preto za základ výpočtu je určené obdobie 20 rokov.

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,35 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	565	m <sup>2</sup>	565,00	3,704	2 092,76

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	0,02*2092,76	41,86
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>41,86</b>

**Odhadovaná strata:** 75 %

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

$OZ_{BE} = 2\,092,76 - 41,86 - 1\,569,57$  (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 481,33 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	0,02*2092,76	41,86
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>41,86</b>

**Odhadovaná strata:** 75 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 75) / 100 = 25,00 \%$$

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

$$OZ_{BU} = 2\,092,76 - 41,86 - 1\,569,57 (75\% \text{ strata}) - 523,19 (25\% \text{ obmedzenie}) = - 41,86 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 41,86 - 481,33| = 523,19 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

**Úroková miera:**  $k = 0,35 / 100 = 0,0035$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 523,19 * \frac{(1 + 0,0035)^1 - 1}{(1 + 0,0035)^1 * 0,0035}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 521,37 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 521,37 / 565 = 0,92 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 523,19 * \frac{(1 + 0,0035)^{20} - 1}{(1 + 0,0035)^{20} * 0,0035}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 10\,088,93 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 10\,088,93 / 565 = 17,86 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**Znaleckou úlohou** bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky v k. ú. Vinohrady novovytvorený pozemok parc. č. 19351/2 - záhrady vo výmere 480 m<sup>2</sup> vzniknutý podľa GP č. 129/2017 z pozemku parc. č. 19351/, LV č. 3673, a cez novovytvorený pozemok parc. č. 19477/53 - ostatné plochy vo výmere 85 m<sup>2</sup> vzniknutý podľa GP č. 122/2020 z pozemku parc. č. 19477/2, LV č. 3495, v prospech vlastníkov pozemkov parc. č. 19351/5, parc. č. 19353/4,5,6,21, parc. č. 19353/22,23, parc. č. 19353/3,20, parc. č. 19353/1,2,7,18,24 a parc. č. 19353/16,17,19, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok registra "C" KN k.ú. Vinohrady - parc. č. 19351/2	3,704	1 777,92
Pozemok registra "C" KN k.ú. Vinohrady - parc. č. 19477/53	3,704	314,84
<b>Spolu</b>		<b>2 092,76</b>
<b>Zaokrúhlené</b>		<b>2 090,00</b>

**Slovom: Dvetisícdeväťdesiat Eur/rok**

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 19351/2 a 19477/53	10 088,93	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>10 088,93</b>	
<b>Zaokrúhlené</b>	<b>10 100,00</b>	

**Slovom: Desaťtisícsto Eur**

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS2100821, písomná zo dňa 23.02.2021, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Situácia, 1xA4
- Geometrický plán č. 129/2017, Ing. Peter Šturcel, úradne overil Ing. Marian Druska, dňa 11.10.2017, 3xA4
- Geometrický plán č. 122/2020, Ing. Peter Šturcel, úradne neoverený, dňa 13.08.2020, 3xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 22.02.2021, 1xA4
- 2 x Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 27.02.2021, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 40301/19-80729 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 26.03.2019, 3xA4
- Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
- Fotodokumentácia, 1xA4

---

Prílohy spolu: 13 listov formátu A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 6/2021.

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

Ing. arch. Milan Haviar