

Znalec: Ing. Ľuboš Horčíčák znalec v odbore Stavebníctvo - Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo: 915477
Záhorácka 1933/55, 901 01 Malacky
Tel.: 0907 138 695 e-mail: horcicak.lubos@gmail.com

Zadávatel': Ľuboš Sucha
Podskalská 1357, 028 02 Kolín ČR

Číslo spisu (dátum objednávky): elektronická zo dňa 20.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 152/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcela parc. C-KN číslo 3405/1 v kat. úz. Záhorská Bystrica okr. Bratislava IV. pre účel prevodu vlastníckych práv, zriadenia vecného bremena a stanovenia výšky nájomného.

Počet strán: 23 (z toho 8 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parcela parc. C-KN číslo 3405/1 v kat. úz. Záhorská Bystrica okr. Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel prevodu vlastníckych práv, zriadenia vecného bremena a stanovenia výšky nájomného.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

31.07.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

31.07.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 5985 k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 31.07.2025
- Informatívna kopia z mapy, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 31.07.2025
- Obhliadka skutkového stavu dňa 31.07.2025
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj

predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda. Kombinovanú metódu nie je možné použiť, pretože hodnotená nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosovú metódu nie je možné použiť, pretože hodnotený pozemok nie je schopný dosahovať výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom čase a mieste.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

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

kde k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
 k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),
 k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),
 k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),
 k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),
 k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),
 k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99).

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je

- možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5985 v k.ú. Záhorská Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5985 k.ú. Záhorská Bystrica**ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. poz.	Umiestnenie poz.
3405/1	668	Zastavaná plocha a nádvorie	22	2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník:

2 Tomáczyová Monika r. Drahošová, Ružová 1003/4, Stupava, PSČ 900 31, SR, Dátum narodenia: 14.04.1965 Spoluvlastnícky podiel 1/5

Titul nadobudnutia:

Uznesenie o dedičstve 69D/688/2018-187 zo dňa 30.9.2019, Z-18776/19

3 Sucha Ľuboš r. Sucha, Podskalská 1357, Kolín V., PSČ 028 02, ČR, Dátum narodenia: 22.05.1964 Spoluvlastnícky podiel 1/3

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva V-17971/2024 zo dňa 21.10.2024

4 Darášová Mária r. Drahošová, Trstínska 25, Bratislava, PSČ 841 06, SR, Dátum narodenia: 07.03.1952 Spoluvlastnícky podiel 1/3

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016 Osvedčenie o dedičstve Okr. súdu BA IV. 38D 1789/2005, v.z. 2443/09

5 Drahošová Anna r. Kelecsényiová, Tranovského 30, Bratislava, PSČ 841 02, SR, Dátum narodenia: 04.10.1953 Spoluvlastnícky podiel 1/30

Titul nadobudnutia:

Bez zápisu

6 Drahoš Vladimír r. Drahoš, Tranovského 30, Bratislava, PSČ 841 02, SR, Dátum narodenia: 15.04.1978 Spoluvlastnícky podiel 1/30

Titul nadobudnutia:

Bez zápisu

7 Drahoš Juraj r. Drahoš, Tranovského 30, Bratislava, PSČ 841 02, SR, Dátum narodenia: 18.06.1982 Spoluvlastnícky podiel 1/30

Titul nadobudnutia:

Bez zápisu

7 Obselková Šárka r. Drahošová, Ružová 14, Stupava, PSČ 900 31, SR, Dátum narodenia: 30.09.1968 Spoluvlastnícky podiel 1/30

Titul nadobudnutia:

Bez zápisu

ČASŤ C. ŤARCHY:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.07.2025

Zameranie vykonané dňa 31.07.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.07.2025

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

Nie sú predmetom ohodnotenia.

Pozemky:

parc. C-KN č. 3405/1 vo výmere 668 m² spoluvlastnícky podiel 1/1
1

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

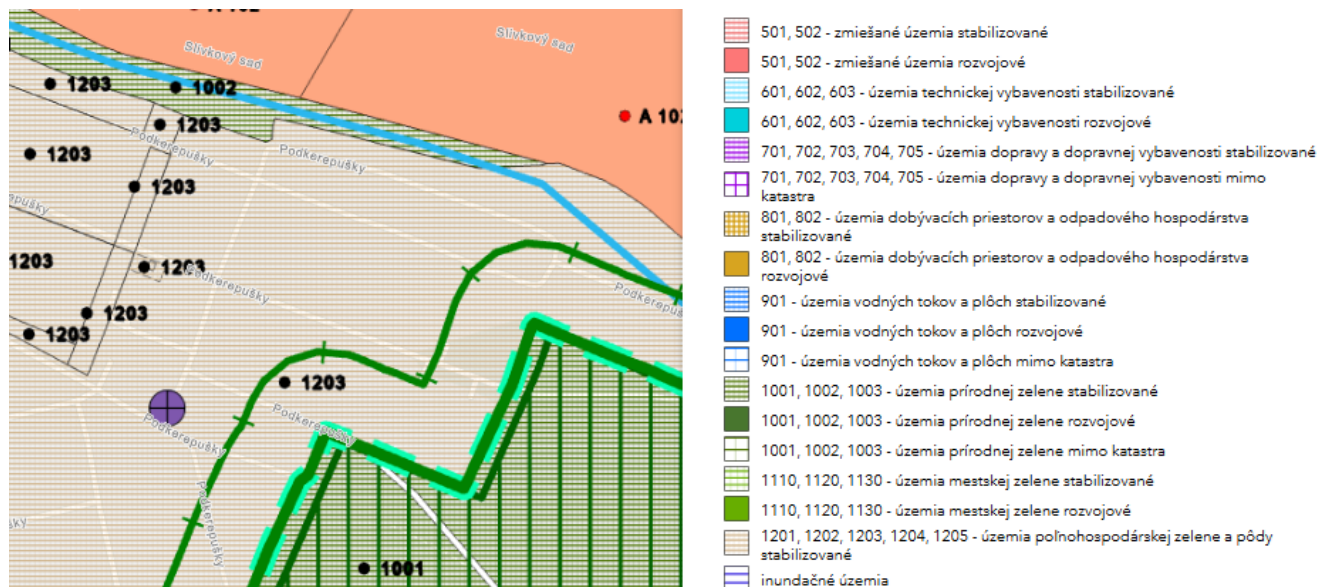
Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách. SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH prevládajúce - záhrady - stavby pre individuálnu rekreáciu prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - zeleň liniovú a plošnú - zeleň krajinnú a ekostabilizačnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - vodné plochy, nádrže - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - kompostárne viazané na funkciu - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08

www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemno-planovacie-dokumenty/platna-uzemno-planovacia-dokumentacia



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Záhorská Bystrica - sa nachádza na severo-západnej strane Bratislavy. Záhorská Bystrica leží na úpätí Malých Karpát. Predmetná nehnuteľnosť je priamo prístupná z miestnej spevnenej komunikácie. Terén pozemkov je rovinatý. Ekologické podmienky sú bez znečisťujúcich látok, hluk a prašnosť je bežná, od miestnej dopravy. Nezamestnanosť v obci je do 5%. Je dostatok pracovných príležitostí v dosahu dopravy a hlavné mesto ako také poskytuje hromadu pracovných možností.

Občianska vybavenosť zodpovedá charakteru hlavného mesta, mestská časť má všetky potrebné objekty občianskej vybavenosti, ktoré obslúžia všetky požiadavky daného počtu obyvateľov.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza s mierne svahovitom teréne v časti Podkerepušky. V okolí sa nachádza zástavba chat.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie je možné v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov pozemok reg. C-KN parc. č. 3405/1, v k.ú. Záhorská Bystrica, následné využitie územia:

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskech a chatových osadách.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- záhrady
- stavby pre individuálnu rekreáciu

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zeleň líniovú a plošnú - zeleň krajinnú a ekostabilizačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

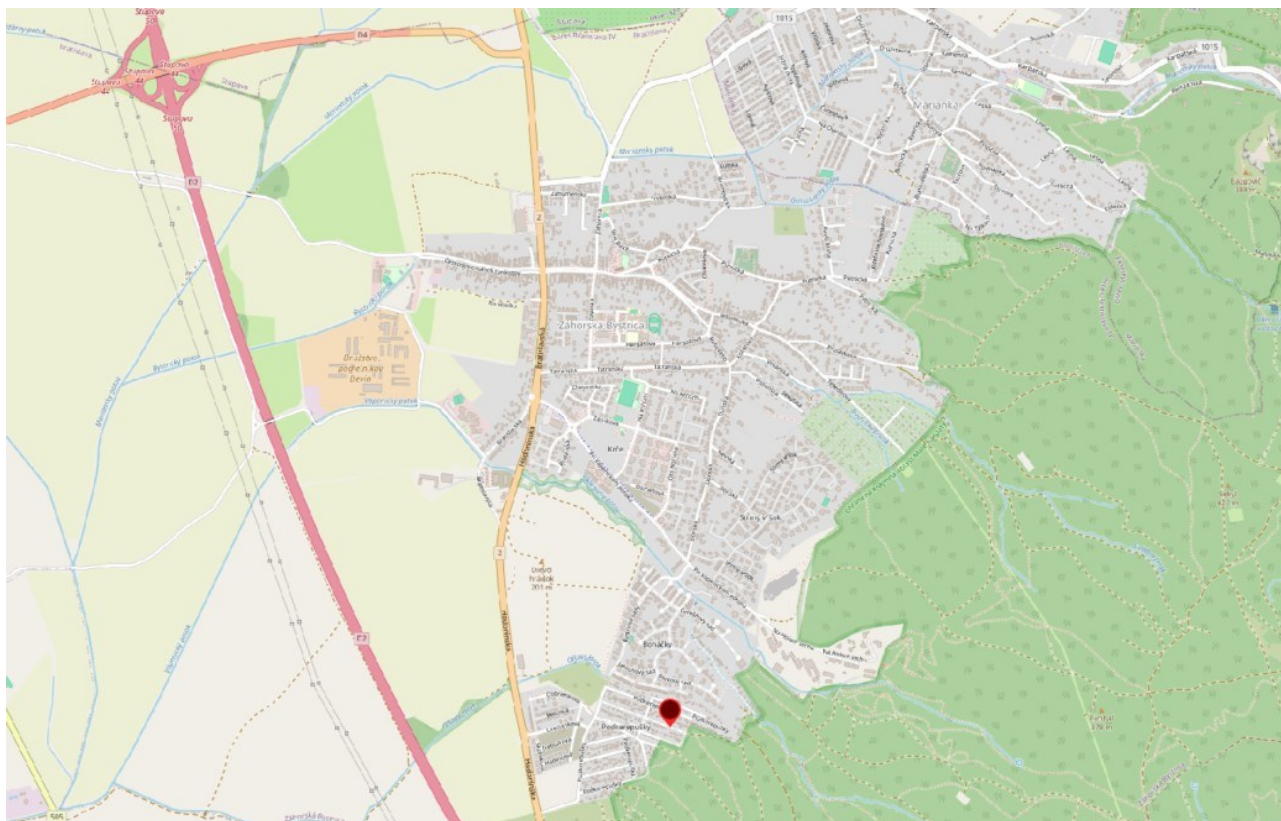
prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- vodné plochy, nádrže
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- kompostárne viazané na funkciu
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká neboli zistené.



zdroj: mapsfy.com

2.1 POZEMKY

Pozemok parcela C-KN číslo 3405/1 v kat. úz. Záhorská Bystrica sa nachádza v zastavanom území Hl. mesta Bratislava. Pozemok sa nachádza vo funkčnej zóne plôch záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality. Vzhľadom na tovar pozemku je použitý koeficient redukujúcich faktorov.



Zdroj: www.zbgis.skgeodesy.sk

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 List vlastníctva č. 5985

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3405/1	zastavaná plocha a nádvorie	668,00	1/1	668,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S 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 _V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,60
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,60 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 0,70$	2,0966
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0966$	139,19 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3405/1	$668,00 \text{ m}^2 * 139,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	92 978,92
Spolu		92 978,92

3. NÁJMY

Nájom pozemku bol stanovený výpočtom vychádzajúci zo všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré nie vždy odráža nájomné trhové. Nakoľko neboli predložené žiadne uzatvorené zmluvné vzťahy k predmetu posúdenia, neboli k dispozícii žiadne relevantné informácie o výške nájmu porovnateľných nehnuteľností (pozemkov pod inžinierskymi stavbami) v okolí predmetu posúdenia, nájom do výpočtu jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je stanovený s využitím možnosti vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení - z odhadu VŠH pozemku. Obdobie predpokladanej návratnosti je pri stanovení nájmu v platnej legislatíve určené v intervale 15-40 rokov. V dostupnej literatúre a legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre určenie objektívnej dĺžky návratu investície.

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu, zdrojom informácií je www.nbs.sk, využité sú štatistické údaje zhromaždené za uplynulé ročné obdobie úročenia nových jednoročných vkladov nepeňažných spoločností na úrovni 2,25.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 List vlastníctva č. 5985

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 139,190 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 25 rokov

Úroková miera: 2,25 %

Daň z príjmu: 23 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,23

Počet MJ pozemku: 668,00 m²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 139,190 * \left[\frac{(1 + 0,0225)^{25} * 0,0225}{(1 + 0,0225)^{25} - 1} \right] * 1,23 = 9,029 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 668,00 \text{ m}^2 * 9,029 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{6\,031,37 \text{ €/rok}}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Zriadenie vecného bremena v zmysle § 6a zákona c. 513/2009 Z.z.

POPIS

Obmedzenie z titulu závary sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závary. 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.

Inžinierska stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100%.

Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď zároda neexistuje. V danom prípade ide o skupinu pozemkov využívaných ako inžinierske stavby komunikačného charakteru v území s plochami železničnej dopravy, s obmedzeným využívaním na podnikanie formou prenájmu. Výnos je stanovený s predpokladaného odhadu nájomu stanoveného výpočtom zo VŠH pozemku na spodnej hranici obvykle dosiahnuteľného intervalu hodnoty prenájmu obdobných nehnuteľností.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Zároda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 2,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	668	m ²	668,00	9,029	6 031,37

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	1*18	18,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		18,00

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 6 031,37 - 18,00 - 603,14 (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 5 410,23 €/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]
Náklady na správu a údržbu	1*18	18,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		18,00

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 6\,031,37 - 18,00 - 603,14 (10\% \text{ strata}) - 5\,428,23 (90\% \text{ obmedzenie}) = - 18,00 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 18,00 - 5\,410,23| = 5\,428,23 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,25 / 100 = 0,0225$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 5\,428,23 * \frac{(1 + 0,0225)^1 - 1}{(1 + 0,0225)^1 * 0,0225}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 5\,308,78 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 5\,308,78 / 668 = 7,95 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 5\,428,23 * \frac{(1 + 0,0225)^{20} - 1}{(1 + 0,0225)^{20} * 0,0225}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 86\,654,70 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 86\,654,70 / 668 = 129,72 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc. C-KN číslo 3405/1 v kat. úz. Záhorská Bystrica okr. Bratislava IV. pre účel prevodu vlastníckych práv, zriadenia vecného bremena a stanovenia výšky nájomného.

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 VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
List vlastníctva č. 5985 - parc. č. 3405/1 (668 m ²)	92 978,92
Všeobecná hodnota celkom	92 978,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	93 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiattritisíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
List vlastníctva č. 5985 - parc. č. 3405/1	9,029	6 031,37
Spolu		6 031,37
Zaokrúhlene		6 000,00

Slovom: Šesťtisíc Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Zriadenie vecného bremena v zmysle § 6a zákona c. 513/2009 Z.z.	86 654,70	znižuje
Spolu VŠH	86 654,70	

Slovom: Osemdesiatšesťtisícšeststopäťdesiatpäť Eur

V Malackách, dňa 01.08.2025

Ing. Luboš Horčíčák

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5985 zo dňa 31.07.2025
2. Informatívna kópia z mapy, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 31.07.2025
3. Územnoplánovacia informácia zo dňa 28.02.2025
4. Úrokové miery
5. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915477.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 152/2025.

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

Ing. Luboš Horčíčák