

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 08.06.2026

Registratúrne číslo konania: 26440/5466/2026/PR/KONM

Návrh na zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve uloženia inžinierskych sietí na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 6749/3 v kat. úz. Vinohrady v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

Predkladateľ:

Ing. Barbora Mareková
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
 1. Oznámenie
 2. Geometrický plán č. 61/2026
 3. Znalecký posudok č. 46/2026

Zodpovedný:

Mgr. Marián Kolek
vedúci oddelenia právneho

Spracovateľ:

JUDr. Mária Končalová Džodlová, LL.M
právnička, oddelenie právne

Na rokovanie prizvať:

Mgr. Marián Kolek
vedúci oddelenia právneho

September 2026

NÁVRH UZNESENIA

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

schváliť

zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve uloženia inžinierskych sietí na časti pozemku registra „C“ KN, parc. č. 6749/3 v kat. úz. Vinohrady o výmere 4 m², ktorý bol oddelený na základe geometrického plánu č. 61/2026 zo dňa 15.07.2026, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 23.07.2026, č. G1-1384/2026, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,

v prospech oprávneného z vecného bremena - spoločnosti Slovak Telekom, a.s., so sídlom Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469,

v súlade s ustanovením § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s čl. XVII. ods. 1., odsek 2., a odsek 4. a čl. XVIII ods. 1 písm. s) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou,

z dôvodu, že ide o vecné bremeno na uloženie inžinierskych sietí na pozemku vo vlastníctve mestskej časti, za účelom pripojenia Základnej školy s materskou školou Jeséniova 54, 831 01 Bratislava, IČO: 31810527 na sieť DigiEDU - Projekt digitálnej infraštruktúry a vybavenia škôl DigiEDU v rámci Plánu obnovy a odolnosti SR,

bezodplatne,

za podmienok:

- zmluva o zriadení vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí bude oprávneným z vecného bremena podpísaná v lehote 3 mesiacov odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve
- v prípade, že zmluva o zriadení vecného bremena nebude oprávneným z vecného bremena v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie v tejto časti stratí platnosť

- bez pripomienok

- s pripomienkami

Dôvodová správa

Spoločnosť Slovak Telekom, a.s., so sídlom Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469 (ďalej len „oprávnený z vecného bremena“) prostredníctvom spoločnosti elkatel s.r.o., so sídlom Račianska 96, 831 02 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 52 114 716 (ďalej len „elkatel s.r.o.“), doručila dňa 13.03.2026 mestskej časti oznámenie označené ako „Oznámenie o príprave uloženia verejnej elektronickej komunikačnej siete a výzva na rokovanie o dohode s vlastníkom nehnuteľnosti“ zo dňa 12.03.2026 (ďalej len „oznámenie“), v zmysle ktorej informovala mestskú časť, že pripravujú realizáciu stavby s názvom OK DigiEDU BA Jeseniova 54 v Bratislave, Základná škola s materskou školou (ďalej len „škola“), na pozemku KN „C“ parc. č. 6749/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2 405 m², nachádzajúceho sa v kat. úz.: Vinohrady, zapísaného na LV č. 3686, vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto (ďalej len „pozemok“) a to vzhľadom na zapojenie sa školy do projektu - Projekt digitálnej infraštruktúry a vybavenia škôl DigiEDU v rámci Plánu obnovy a odolnosti SR. Na uvedenom pozemku je postavená škola.

Z oznámenia rovnako vyplýva, že oprávnený z vecného bremena požaduje zriadiť bezodplatné vecné bremeno na pozemku, spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí a to vzhľadom na podmienky projektu Digitálnej infraštruktúry a vybavenia škôl DigiEDU v rámci Plánu obnovy a odolnosti SR.

Geometrickým plánom č. 61/2026 zo dňa 15.07.2026, ktorý bol úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 23.07.2026, č. G1-1384/2026, bola na pozemku vyznačená časť o výmere 4 m² v zmysle zákresu, na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku.

V súlade s § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) obec prijme zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré v zmysle ust. § 9 ods. 1 písm. c) zákona o majetku obcí upravujú podmienky postupu prenechania majetku do užívania a v zmysle ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí obecné zastupiteľstvo schvaľuje nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia.

Podľa čl. XVII. ods. 1., odsek 2., a odsek 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou vecné bremeno na základe zmluvy môže byť zriadené na nehnuteľnom majetku mestskej časti len v nevyhnutnom rozsahu a za odplatu, ak miestne zastupiteľstvo nerozhodne inak. Zriadenie vecného bremena na nehnuteľnom majetku vo výlučnom vlastníctve mestskej časti schvaľuje miestne zastupiteľstvo, s výnimkou vecného bremena, ktorým sa mestská časť zaväzuje strpieť uloženie a následné užívanie inžinierskych sietí, vrátane stavieb – kolektorov určených na uloženie inžinierskych sietí, prípojok k inžinierskym sieťam, presahy stavieb vo vlastníctve iných osôb nad komunikáciami, verejnými priestranstvami a pozemkami vo vlastníctve mestskej časti a s výnimkou vecného bremena v podobe práva prechodu a prejazdu cez pozemky vo vlastníctve mestskej časti. Ak sa vecné bremeno zriaďuje za odplatu, musí byť odplata určená najmenej v takej výške, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle zriaďuje vecné bremeno na dohodnutý účel na rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti. V prípade, že

výšku odplaty nie je možné určiť týmto spôsobom, stanoví sa jej výška podľa znaleckého posudku.

Podľa čl. XVIII ods. 1 písm. s) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou miestne zastupiteľstvo schvaľuje zriadenie vecného bremena na nehnuteľnom majetku vo vlastníctve mestskej časti, s výnimkou uvedenou v odseku 2 písm. o) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou.

Všeobecná hodnota vecného bremena - práva na uloženie inžinierskej siete bola stanovená znaleckým posudkom č. 46/2026 zo dňa 31.07.2026 bola stanovená na sumu 228 €/rok.

elkatel s.r.o.

Račianska 96, 831 02 Bratislava

www.elkatel.sk



12.3.2026

Vybavuje: Ing. Erich Linkesch, linkesch@elkatel.sk, +421 903 226 735

Vážený vlastník,

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
13. 03. 2026	
Číslo záznamu: 7964	Číslo spravy:
Prihovor:	Vyhovuje:

Vec: Oznámenie o príprave uloženia verejnej elektronickej komunikačnej siete a výzva na rokovanie o dohode s vlastníkom nehnuteľnosti

dovoľujeme si Vás informovať, že pre investora **Slovak Telekom, a.s.**, pripravujeme realizáciu stavby verejnej elektronickej komunikačnej siete v súlade so zákonom č. 25/2025 Z. z. (stavebný zákon) a zákonom č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách.

Názov stavby: OK DigiEDU BA Jeseniova 54 Základná škola s materskou školou
Umiestnenie stavby: Vinohrady

Investor: Slovak Telekom, a.s., IČO: 35 763 469, Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 2081/B

Podľa projektovej dokumentácie je navrhovaná trasa vedenia čiastočne situovaná aj na nehnuteľnosti vo Vašom vlastníctve, konkrétne na pozemku **parc. č. 6749/3, v katastrálnom území Vinohrady**, čo je vyznačené v priloženom situačnom výkrese.

Návrh ďalšieho postupu

S cieľom dosiahnutia korektného a obojstranne prijateľného usporiadania vzťahov si Vás dovoľujeme osloviť so žiadosťou o rokovanie za účelom udelenia Vášho súhlasu s realizáciou stavby, resp. uzavretia dohody, o podmienkach realizácie stavby na Vašej nehnuteľnosti.

Prosíme Vás, aby ste nás v prípade záujmu kontaktovali na nižšie uvedených kontaktných údajoch, kde Vám radi poskytneme podrobné informácie k rozsahu stavby, technickému riešeniu aj k možnostiam majetkovoprávného usporiadania.

elkatel s.r.o.

Račianska 96, 831 02 Bratislava

www.elkatel.sk

Kontaktná osoba: Ing Erich Linkesch

Korešpondenčná adresa: elkatel s.r.o., Račianska 96, 821 03 Bratislava

Email: linkesch@elkatel.sk

Telefonický kontakt: +421 903 226 735

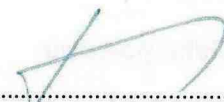
Postup v prípade nevyjadrenia sa alebo nedohody o užívaní nehnuteľnosti

V prípade, že do 15 dní nebudete na túto výzvu reagovať alebo ak nedôjde k dohode o podmienkach užívania Vašej nehnuteľnosti, investor bude postupovať v súlade so zákonom č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách a **na zabezpečenie výstavby, prevádzky a údržby vyššie uvedenej stavby verejnej elektronickej komunikačnej siete si uplatní k Vašej nehnuteľnosti zákonné vecné bremeno podľa § 21 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách**, na základe ktorého je investor ako telekomunikačný podnik oprávnený v nevyhnutnom rozsahu, a ak je to vo verejnom záujme, zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať a umiestňovať ich vedenia alebo ich iné časti, ako aj pridružené prostriedky, na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti alebo cudzie nehnuteľnosti nimi križovať.

S úctou



elkatel s.r.o.
Račianska 96
831 02 Bratislava
IČO: 521 147 16
DIČ: 2120902586
IČ DPH: SK2120902586


.....
Ing. Erich Linkesch

Administratíva spoločnosti elkatel s.r.o.

**Vlastník/spoluvlastník nehnuteľnosti:**

Meno, Priezvisko/Názov: Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Adresa/Sídlo: Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91

Telefón:

(ďalej len „Vlastník“)

IČO: 00603317

Registrácia:

Mail:

Súhlas s umiestnením a zhotovením súčasti verejnej elektronickej komunikačnej siete

Dolu podpísaný Vlastník nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Bratislava III, v meste Bratislava-Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady.

Pozemky:				
KNC parc. č.	KNE parc. č.	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Číslo LV
6749/3	x	2405	Zastavaná plocha a nádvorie	3686
Stavby:				
Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby		Číslo LV

(ďalej len „Nehnuteľnosti“)

týmto **udeľujem súhlas** spoločnosti Slovak Telekom, a.s.¹ na:

☒	vybudovanie stavby „ OK DigiEDU BA Jeseniova 54 Základná škola s materskou školou “ podľa projektovej dokumentácie vypracovanej projekčnou firmou elkatel s.r.o.
☐	vybudovanie

(ďalej len „Stavba“)

na/v Nehnuteľnostiach. Tento súhlas oprávňuje spoločnosť Slovak Telekom, a.s. vybudovať a prevádzkovať (vrátane opráv, údržby a rekonštrukcie) Stavbu na/v Nehnuteľnostiach a za týmto účelom v nevyhnutnom rozsahu bezodplatne užívať Nehnuteľnosti a vstupovať na ne.

Tento súhlas sa udeľuje v súlade s ustanoveniami § 21 ods. 14 zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách (ďalej len „ZEK“), a teda tento súhlas a jeho podmienky viažu aj právnych nástupcov Vlastníka a spoločnosti Slovak Telekom, a.s.. Na základe tohto súhlasu nevzniká spoločnosti Slovak Telekom, a.s. povinnosť vybudovať Stavbu. Právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. vyplývajúce z tohto súhlasu je iným právom k pozemku alebo stavbe².

Nakoľko Stavba má trvalý charakter, tento súhlas sa udeľuje na časovo neobmedzenú dobu a predstavuje časovo neobmedzený záväzok Vlastníka zdržať sa akýchkoľvek krokov smerujúcich k tomu, aby spoločnosť Slovak Telekom, a.s. nemohla vykonávať oprávnenia vyplývajúce z tohto súhlasu (najmä požadovať odstránenie/premiestnenie Stavby z Nehnuteľnosti). Keďže tento súhlas predstavuje časovo neobmedzený záväzok Vlastníka podľa predchádzajúcej vety, výpoveď tohto súhlasu zo strany Vlastníka by bola neúčinná v zmysle § 582 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Tento súhlas však zaniká trvalým zánikom Stavby, alebo v prípade, ak sa tak Vlastník a spoločnosť Slovak Telekom, a.s. dohodnú. Tento súhlas zaniká aj v prípade, že do troch rokov odo dňa jeho udelenia sa nezačne so zhotovovaním Stavby na/v Nehnuteľnostiach, avšak nie skôr ako zaniknú oprávnenia vydané podľa právnych predpisov o výstavbe³ na účely vybudovania Stavby na/v Nehnuteľnostiach, ktoré budú platné v momente uplynutia uvedenej trojročnej lehoty.

Ďalšie podmienky súhlasu:

- pri výstavbe a prevádzke Stavby bude spoločnosť Slovak Telekom, a.s. postupovať tak, aby nespôsobila škodu na Nehnuteľnostiach ani inom majetku Vlastníka, a ak sa jej nebude dať vyhnúť, aby ju obmedzila na najmenšiu možnú mieru a túto sa zaväzuje poškodenému v plnom rozsahu nahradiť;

¹ akciová spoločnosť Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469, Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa Vložka č.: 2081/B

² Právo vyplývajúce z tohto súhlasu sa v zmysle § 21 ods. 14 ZEK považuje za iné právo k pozemku alebo stavbe podľa § 29 ods. 1 Stavebného zákona (zákon č. 25/2025 Z.z.), resp. v zmysle ustanovení § 131c ods. 2 písm. e) ZEK za iné právo k pozemku alebo stavbe podľa § 139 ods. 1 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

³ Najmä rozhodnutie o stavebnom zámere, overenie projektu stavby alebo overenie projektu stavby na ohlásenie podľa Stavebného zákona (zákon č. 25/2025 Z.z.), alebo územné rozhodnutie, stavebné povolenie alebo ohlásenie podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.



- po skončení nevyhnutných prác uvedie nehnuteľnosť do predošlého stavu alebo do stavu zodpovedajúceho jej/ich predchádzajúcemu účelu alebo využívaniu
- iné:

Právnym základom spracúvania osobných údajov je plnenie zmluvy (záväzkového vzťahu), v ktorej vystupujete ako zmluvná strana alebo zástupca zmluvnej strany. Informácie k spracúvaniu osobných údajov nájdete na www.telekom.sk/osobne-udaje.

Tento súhlas sa podpisuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie prípadne Vlastníkovi a jedno spoločnosti Slovak Telekom, a.s..

V

dňa

.....

Vlastník

PROJEKT STAVBY NA OHLÁSENIE DROBNEJ STAVBY – TELEKOMUNIKAČNÁ PRÍPOJKA

OK DigiEDU BA Jeseniova 54 Základná škola s materskou školou

Názov stavby:	OK DigiEDU BA Jeseniova 54 Základná škola s materskou školou
ID stavby pridelené IS:	252E17
Stupeň dokumentácie:	PSO
Investor stavby:	Slovak Telekom, a.s. Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
Spracovateľ PD:	elkatel s.r.o. Račianska č. 96 831 02 Bratislava
Spracovateľ dokumentácie:	Ing. Dominik Rídeky
Zodpovedný projektant:	Ing. Dominik Rídeky Podľa oprávnenia podľa §34 ods.4 písm. a) stavebného zákona (Račianska č. 96 831 02 Bratislava)
Časti PD:	A. Zoznam dokumentácie B. Súhrnná správa C. Situačné výkresy D. Dokumentácia stavebných objektov

V Bratislave, 16. október 2025

revízia: 00

Obsah

B. SÚHRNNÁ SPRÁVA.....	4
1) IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE	4
1.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY	4
1.2 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVEBNÍKA	4
1.3 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE PROJEKTANTA	5
2) ÚDAJE O SÚLADE NAVRHOVANEJ STAVBY SO ZÁVÄZNOU ČASŤOU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	5
A) IDENTIFIKÁCIA PRÍSLUŠNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	9
B) VYHODNOTENIE SÚLAHU SO ZÁVÄZNOU ČASŤOU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	9
3) VÝCHODISKOVÉ PODKLADY A PRIESKUMY	9
4) VPLYV STAVBY ALEBO SÚBORU STAVIEB NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A CHRÁNENÉ ZÁUJMY V DOTKNUTOM ÚZEMÍ.....	9
A) POPIS VPLYVU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A NA DOTKNUTÉ OCHRANNÉ PÁSMA, CHRÁNENÉ ÚZEMIA, PAMIAŤKOVÉ REZERVÁCIE ALEBO PAMIAŤKOVÉ ZÓNY V DOTKNUTOM ÚZEMÍ,	9
B) VYHODNOTENIE SPLNENIA PODMIENOK, KTORÉ URČIL PRÍSLUŠNÝ ORGÁN V ROZHODNUTÍ VYDANOM V KONANÍ O POSÚDENÍ VPLYVU STAVBY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE ALEBO V ZÁVEREČNOM STANOVISKU A SPÔSOB ICH ZOHLADNENIA V NÁVRHU STAVBY,	10
C) ÚDAJE O NAKLADANÍ S ODPADMI POČAS VÝSTAVBY A POČAS UŽÍVANIA STAVBY	10
ZÁKLADNÉ POŽIADAVKY PO, CO, BOZP	12
5) POPIS STAVBY	13
PREDMETOM VÝSTAVBY	13
TRASA VÝSTAVBY	13
KRÍŽOVANIA A SÚBEHY INŽINIERSKÝCH SIETÍ	13
OCHRANNÉ PÁSMA PODZEMNÝCH INŽINIERSKÝCH SIETÍ A OPATRENIA V ICH ÚZEMÍ.....	14
POPIS KRÍŽOVANIA A SÚBEHOV VODNÝCH TOKOV.....	15
POPIS KRÍŽOVANIA A SÚBEHU HYDROMELIORAČNÝCH ZARIADENÍ	15
POPIS KRÍŽOVANIA A SÚBEHOV ŽELEZNÍC.....	15
POPIS KRÍŽOVANIA A SÚBEHOV KOMUNIKÁCIÍ	15
POPIS EXISTUJÚCICH A PREDPOKLADANÝCH OCHRANNÝCH PÁSIEM.....	16
6) ČLENENIE NAVRHOVANEJ STAVBY ALEBO SÚBORU STAVIEB	16
7) PREDPOKLADANÉ CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY ALEBO SÚBORU STAVIEB	16
A) PREDPOKLADANÉ CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY ALEBO SÚBORU STAVIEB PRE ÚČELY URČENIA VÝŠKY SPRÁVNÝCH POPLATKOV A PODMIENOK NA UMIESTNENIE UMELECKÉHO DIELA,	16
B) SPÔSOB FINANCOVANIA, AK IDE O STAVBU PLNE ALEBO ČIASTOČNE HRADENÚ Z VEREJNÝCH ZDROJOV.....	17
Z. ZOZNAM DOTKNUTÝCH ULÍC A PARCEL.....	18
ZOZNAM DOTKNUTÝCH ULÍC	18
ZOZNAM DOTKNUTÝCH PARCELNÝCH ČÍSEL.....	18

B. Súhrnná správa

Názov súboru pre súhrnnú správu je vytvorený na základe prílohy č. 24 k vyhláške č. 60/2025 Z. z.: 252E17_PSO_01_2323_B00_SPR_000_TXT_00

1) Identifikačné údaje

1.1 Identifikačné údaje stavby

- a) ID stavby pridelené IS: 252E17
- b) Názov stavby: **OK DigiEDU BA Jeseniova 54 Základná škola s materskou školou**
- c) Miesto stavby: Bratislava
Okres: Bratislava III
Kraj: Bratislavský kraj
Obec: Bratislava
Ulica: Jeseniova 54
- d) Katastrálne územie: Vinohrady
Parcelné čísla pozemkov: uvedené v časti Z – zoznam dotknutých ulíc a parciel
- e) Kód stavby: 2323
- f) Typ stavby: podľa § 2 ods. 4 - telekomunikačná prípojka k elektronickej komunikačnej sieti, ďalej podľa § 18 ods. 3 písmeno a), e) a § 18 ods. 4 písmeno a)
- g) Charakter stavby: nová stavba
- h) Trvalá, alebo dočasná: ide o stavbu trvalú
- i) Stupeň dokumentácie: Ohlásenie drobnej stavby

1.2 Identifikačné údaje stavebníka

- a) **Stavebník:** **Slovak Telekom, a.s.**
Sídlo: Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
IČO: 35763469
DIČ: 202027389

b) **Právny vzťah k pozemkom**

Investor Slovak Telekom, a.s. realizuje stavbu na pozemkoch tretích osôb na základe zákonného práva zriadiť a prevádzkovať elektronickej komunikačnú sieť podľa § 21 zákona č. 452/2021 Z.z. a v spojení s § 29 ods. 2 písm. d) stavebného zákona č. 25/2025.

c) **Právny vzťah k existujúcim stavbám**

Navrhovaná líniová stavba verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS) je technicky a funkčne napojená na existujúcu sieť investora Slovak Telekom, a.s., ktorá je riadne prevádzkovaná v súlade so zákonom č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách. Realizáciou tejto stavby dôjde k rozšíreniu existujúceho vedenia VEKS o nový úsek, ktorý bude prepojený so sieťou investora.

V súlade s § 3 ods. 16 zákona č. 452/2021 Z.z. je prevádzkovateľ verejnej elektronickej komunikačnej siete oprávnený zriadiť nové vedenie alebo rozšíriť existujúce vedenie a pripojiť

ho k existujúcej infraštruktúre, ak je to potrebné na zabezpečenie dostupnosti elektronických komunikačných služieb.

1.3 Identifikačné údaje projektanta

a) Spracovateľ dokumentácie: **elkatel s.r.o.**
Sídlo: Račianska č. 96, 831 02 Bratislava
IČO: 52 114 716
DIČ: 2120902586

b) Spracovateľ dokumentácie: Ing. Dominik Rídeky
Račianska č.96, 831 02 Bratislava

Zodpovedný projektant: Ing. Dominik Rídeky
Podľa oprávnenia podľa §34 ods.4 písm. a)
stavebného zákona (Račianska č. 96 831 02
Bratislava

2) Základné údaje o navrhovanej stavbe

Cieľom navrhovanej investície je vybudovanie telekomunikačnej prípojky pre investora a telekomunikačného operátora spoločnosť Slovak Telekom, a.s..

V zmysle § 29 ods. 2 Stavebného zákona, *Stavebník **nemusí** preukázať práva podľa odseku 1, ak ide o*

- a) právo evidované v katastri nehmuteľností,*
- b) právo vyplývajúce z osobitného predpisu; doklad nahradí čestným vyhlásením o splnení požiadaviek o vzniku práva z osobitného predpisu,*
- c) uzatvorenie skládky odpadu, o ktorej rozhoduje stavebný úrad, a*
- d) stavbu prípojky na verejné siete technického vybavenia územia alebo stavbu siete technického vybavenia územia, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.*

V zmysle § 2 ods. 4, písm. e) Stavebného zákona, *drobná stavba je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Drobnými stavbami sú najmä: e) elektrická prípojka pre pripojenie odberného elektrického zariadenia do sústavy podľa osobitného predpisu, **telekomunikačná prípojka k elektronickej komunikačnej sieti**, pripojovací plynovod pre pripojenie odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti, vodovodná prípojka alebo kanalizačná prípojka a jej zaistenie do verejnej kanalizácie.*

V zmysle § 18 ods. 3, písm. a) a písm. e) Stavebného zákona, *ohlásenie stavebnému úradu sa vyžaduje pri drobných stavbách podľa § 2 ods. 4 písm. a) až c); pri ostatných drobných stavbách a stavebných úpravách, ak sa a) stavebné práce uskutočňujú na verejnom priestranstve, e) má stavebnými prácami zhotoviť podzemná stavba.*

V zmysle § 18 ods. 4, písm. a) stavebného zákona, *ohlásenie stavebnému úradu sa vyžaduje pri a) nových nadzemných a podzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí.*

V zmysle § 2 ods. 16 zákona o elektronických komunikáciách (ďalej len „ZEK“), Telekomunikačná prípojka je vedenie, ktoré slúži na fyzické pripojenie stavby k sieti. Telekomunikačnú prípojku tvorí úsek vedenia od bodu odbočenia zo siete po

- a) prístupový bod,
- b) jeden alebo viacero koncových bodov siete umiestnených v pripájanej stavbe, alebo
- c) bod, v ktorom sa vedenie tvoriace telekomunikačnú prípojku prepája s vedeniami vo vnútri budovy alebo s fyzickou infraštruktúrou v budove.

V zmysle § 21 ods. 1 ZEK, Podnik môže v nevyhnutnom rozsahu, a ak je to vo verejnom záujme, zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať a umiestňovať ich vedenia alebo ich iné časti, ako aj pridružené prostriedky, na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti alebo cudzie nehnuteľnosti nimi križovať. Vlastníkovi takejto nehnuteľnosti patrí za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti podľa prvej vety primeraná náhrada. Ak vlastník namietá splnenie podmienok na uplatnenie práva podľa prvej vety, splnenie podmienok posúdi na návrh vlastníka alebo podniku príslušný stavebný úrad, a ak taký nie je, tak v samostatnom konaní regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, v ktorého obvode sa nachádza dotknutá nehnuteľnosť (ďalej len „príslušný úrad“). Ak fyzickú infraštruktúru alebo iné prvky siete užíva alebo má užívať okrem ich vlastníka aj iný podnik, na účely verejného záujmu sa zohľadňujú aj skutočnosti, ktoré sa týkajú siete iného podniku.

V zmysle § 21 ods. 5 ZEK, Ak sa podnik a vlastník nehnuteľnosti nedohodnú inak, primeranú náhradu za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti, ku ktorému došlo uplatnením práv podľa odsekov 1 a 2, podnik vyplatí vlastníkovi nehnuteľnosti v lehote, v ktorej je povinný podať návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností podľa odseku 4, a to vo výške dohodnutej s vlastníkom. Ak sa vlastník nehnuteľnosti a podnik nedohodnú na výške náhrady, o výške náhrady na návrh vlastníka nehnuteľnosti alebo podniku rozhodne príslušný úrad. Príslušný úrad pri rozhodovaní môže konania týkajúce sa jednej liniovej stavby zlúčiť do spoločného konania a v prípade potreby zachovania zásady hospodárnosti môže časť konania týkajúcu sa jedného alebo viacerých vlastníkov vylúčiť na samostatné konanie. Podnik je povinný na základe výzvy príslušného úradu na vlastné náklady zabezpečiť znalecký posudok pre potreby určenia výšky primeranej náhrady za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti. Ak vlastník nehnuteľnosti namietne skutočnosti, ktoré sú obsahom znaleckého posudku, príslušný úrad zabezpečí odborné vyjadrenie alebo vysvetlenie znalca na účel posúdenia skutočností, ktoré sú dôležité na rozhodnutie o sume náhrady za obmedzenie v obvyklom užívaní nehnuteľnosti. Náklady spojené s vyhotovením odborného vyjadrenia alebo vysvetlenia znalca sú trovami konania, ktoré znáša podnik.

V zmysle § 21 ods. 8 ZEK, Pri posudzovaní verejného záujmu sa zohľadňujú najmä skutočnosti, či a) sieť slúži alebo má slúžiť na poskytovanie služieb s použitím frekvencií pridelených individuálnym povolením, b) sa sieť poskytuje alebo má poskytovať na celom území Slovenskej republiky, c) prostredníctvom siete je alebo má byť poskytovaná interpersonálna komunikačná služba vrátane plnenia povinností podľa § 93 a 94, d) je alebo má byť prostredníctvom siete poskytovaná univerzálna služba, e) sieť je alebo má byť prepojená podľa § 57, alebo f) sieť je alebo má byť súčasťou vysokorychlostnej siete.

V zmysle § 21 ods. 9 ZEK, Úrad na žiadosť podniku potvrdí, že existujú skutočnosti podľa odseku 8.

a) Základné údaje o navrhovanej stavbe, jej rozsahu a účele

Navrhovaná stavba predstavuje líniové vedenie verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS) pre zabezpečenie prenosu dát a internetových služieb. Ide o novú stavbu, ktorá bude technicky napojená na existujúcu sieť investora. V súlade s § 3 ods. 16 zákona č. 452/2021 Z.z. je prevádzkovateľ verejnej elektronickej komunikačnej siete oprávnený zriadiť nové vedenie alebo rozšíriť existujúce vedenie a pripojiť ho k existujúcej infraštruktúre, ak je to potrebné na zabezpečenie dostupnosti elektronických komunikačných služieb.

Charakter stavby:	Líniová stavba technickej infraštruktúry VEKS
Druh stavby:	Drobná stavba – telekomunikačná prípojka
Druh stavby:	v súbehu s existujúcimi komunikáciami a v koridoroch technickej infraštruktúry na pozemkoch v extraviláne a intraviláne obce
Druh stavby:	mapa širších vzťahov, koordinačné výkresy, trasa v katastrálnej mape v časti „C“ tejto dokumentácie

b) Základné údaje o navrhovanej prevádzke stavby

Stavba slúži na prenos dátových služieb prostredníctvom optického vedenia pre potreby verejnosti. Po realizácii bude vedenie spravované ako súčasť existujúcej siete.

Prevádzkovateľom a užívateľom verejnej elektronickej telekomunikačnej siete bude spoločnosť Slovak Telekom, a.s..

c) Plošné, výškové a objemové výmery

Dĺžka už existujúcej trasy:	0m (modrá čiara vo výkresoch)
Dĺžka novobudovanej trasy:	4 m (červená čiara vo výkresoch)

Dĺžka pretlakov v trase:	0 m
Počet novobudovaných stĺpov:	0 ks

d) Jednoduchý technický opis stavebno-technického a konštrukčno-materiálového riešenia stavby**Prvky pre zemné vedenie**

Základná charakteristika minikábla:

- 6 elementová konštrukcia (trubičky s vláknami vyplnené gélom, resp. výplne)
- 1 páracie lanko - polyamidový plášť
- nominálny priemer 6,1 mm, minikábel sa zafukuje do mikrotrubiek s minimálnym vnútorným priemerom 8mm (napr. 10/8 mm, 12/8 mm).

Konštrukcie mikrokáblov používané v Slovak Telekom, a.s. sú jednoprvkové (jeden buffer) a viacprvkové (viac buffrov) kde sú voľne uložené optické vlákna. Jednotlivé prvky kábla tak tvoria sekundárnu ochranu optických vlákien. Počet používaných prvkov (buffrov) podľa

dohodnutých dizajnových pravidiel je 1 a 6. Sekundárna ochrana (buffer) je podľa typu a výrobcu kábla s vnútorným priemerom 0,8 mm alebo 1,4 mm plnená gelom alebo inými suchými voľne blokujúcimi prvkami (suchá konštrukcia). V prvkoch kábla (sekundárna ochrana) môže byť voľne umiestnených 2, 4, 6, 8, 12, 24 optických vlákien. Optické vlákna majú primárnu ochranu 250 μm alebo 200 μm alebo 180 μm . Mikrokáble sú konštrukčne navrhnuté – sú určené pre zafukovanie do mikrotubičiek, zatlačanie rukou alebo zaťahovanie rukou pomocou predinštalovaného lanka do mikrotubičiek s vnútorným priemerom 4 mm. Pre dosiahnutie malého priemeru mikrokábla je plášť tenký a preto je základným ťahovým prvkom centrálny člen a aramidová priadza okolo jadra kábla. Párací prvok (lanko) kábla je z aramidovej priadze najčastejšie žltej farby umiestnenej medzi vnútornou časťou plášťa a jadrom kábla.

Štandardne sa používajú multitrubky s vnútornými trubičkami 7/4 mm, do ktorých sa zafukujú všetky typy mikrokáblov.

Typická vzdialenosť zafukovania optických mikrokáblov do univerzálnych 7/4 mm trubičiek je 1000 m. Maximálna vzdialenosť zatlačania mikrokábla rukou je do 50 m a maximálna vzdialenosť zaťahovania mikrokábla rukou je do 150 m. Optické mikrokáble sa zafukujú pomocou zafukovacieho zariadenia a do multitrubiek otestovaných a schválených výrobcom optických mikrokáblov, dodržiujúc príslušné inšalačné postupy. Systém optických vláknových celkov je primárne určený na použitie v prístupovej sieti. Trubičky s priemerom 12/8 mm (nazývané niekedy ako hrubostenné) a zväzky trubičiek sú určené pre zafukovanie optických minikáblov do vonkajšieho priemeru 6,5 mm.

Inštalujú/pokladajú sa priamo do zeme bez ďalších ochranných prvkov. Tie sa vyžadujú iba v miestach kde je zväčšené namáhanie, obvyčajne pod telesami ciest, železníc, ... apod. Vyrobená je z vysoko-hustotného polyetylénu (HDPE). Trubičky s priemerom 7/4 mm (nazývané niekedy ako tenkostenné) a zväzky mikrotubičiek sú určené pre zafukovanie optických mikrokáblov do vonkajšieho priemeru 2,0 mm. Inštalujú/pokladajú sa priamo do zeme bez ďalších ochranných prvkov. Tie sa vyžadujú iba v miestach kde je zväčšené namáhanie, obvyčajne pod telesami ciest, železníc, ... a pod. Vyrobená je z vysoko-hustotného polyetylénu (HDPE). Životnosť kábla sa odhaduje minimálne na 50 rokov.

e) Popis napojenia stavby na sieť technického vybavenia územia, najmä na verejný vodovod, na verejnú kanalizáciu a na distribučnú sieť elektriny

Líniová stavba verejnej elektronickej komunikačnej siete nevyžaduje napojenie na sieť technického vybavenia územia, ako sú verejný vodovod, verejná kanalizácia či distribučná sieť elektriny. Stavba bude napájaná technologicky z existujúcich aktívnych prvkov siete alebo pasívne prostredníctvom optických trás.

f) popis dopravného napojenia stavby na dopravné vybavenie územia

Líniová stavba verejnej elektronickej komunikačnej siete nevyžaduje napojenie na dopravné vybavenie územia.

3) Údaje o súlade navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie

a) Identifikácia príslušnej územnoplánovacej dokumentácie

Navrhovaná líniová stavba verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS) je v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce, alebo Územného plánu zóny, ktorá na predmetných parcelách umožňuje realizáciu stavieb technickej infraštruktúry.

b) Vyhodnotenie súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie

V zmysle regulatívov platných pre riešené územie sú vedenia elektronických komunikácií prípustné ako infraštruktúrna vybavenosť, ktorá je súčasťou funkčných plôch určených napríklad pre bývanie, občiansku vybavenosť, priemysel, alebo dopravnú infraštruktúru. Stavba nenaruša priestorovú reguláciu ani limity využitia územia. Umiestnenie vedenia je v súlade s trasovaním a kapacitnými možnosťami územia podľa územnoplánovacej dokumentácie.

4) Východiskové podklady a prieskumy

Projektová dokumentácia bola spracovaná na základe:

- Zadávacjej dokumentácie investora; polygón plánovaných objektov na pripojenie,
- Konzultácií so zodpovedným pracovníkom investora,
- Katastrálnych máp a údajov z listov vlastníctva získaných z portálu katastra nehnuteľností,
- Územnoplánovacej dokumentácie obce,
- Vyjadrení správcov dotknutých inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, elektrina, plyn),
- Existujúcej dokumentácie investora k nadväzujúcej sieti VEKS,
- Terénneho prieskumu a obhliadky, vykonanej v mieste navrhovanej trasy za účelom preverenia priechodnosti, križovaní a súbehov s inými sieťami,
- Zamerania existujúceho stavu – výškopis a polohopis územia v mieste trasy vedenia,
- Archívnych a verejne dostupných máp s polohopisom inžinierskych sietí,
- STN 73 6005 a ďalších technických noriem týkajúcich sa súbehov a ochranných pásiem.

5) Vplyv stavby alebo súboru stavieb na životné prostredie a chránené záujmy v dotknutom území

a) popis vplyvu na životné prostredie a na dotknuté ochranné pásma, chránené územia, pamiatkové rezervácie alebo pamiatkové zóny v dotknutom území,

Navrhovaná líniová stavba verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS) sa nachádza mimo území so štatútom osobitnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Stavba nezasahuje do chránených území, ochranných pásiem prírody, vodných tokov, lesných pozemkov, pamiatkových rezervácií ani do pamiatkových zón.

Trasa vedenia prechádza ochrannými pásmami existujúcich inžinierskych sietí, čo bolo zohľadnené v návrhu a bude realizované v súlade s technickými normami a podmienkami správcov sietí. Po ukončení stavebných prác budú dotknuté povrchy obnovené do pôvodného stavu.

V rámci výstavby nedôjde k výrubu stromov ani vzácnych krovín. Pri realizácii zemných prác dôjde k dočasným zásahom do prírodného prostredia – tieto je potrebné za spolupráci investora, dodávateľa a projektanta minimalizovať v zmysle pripomienok dotknutých organizácií a orgánov ochrany životného prostredia.

V rámci ochrany zelene budú po výstavbe poškodené trávnaté plochy osiate trávnyim semenom.

Výkopy budú realizované tak, aby neboli poškodené drevnaté porasty, pričom sa nesmie poškodiť koreňový systém. Preto budú výkopy okolo drevnatých porastov realizované ručne. Počas zemných prác v celom úseku pokládky multirúr bude dbané o dodržanie ustanovenia zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

V stavbe budeme v čo najväčšej miere využívať existujúce prvky, ktoré boli vybudované v predchádzajúcich projektoch. Výkopy budú realizované z väčšej časti v nespevnenom povrchu o šírke 25 cm a hĺbke 60 cm v zmysle predpisov Slovak Telekom, a.s.. V miestach križovania komunikácií, chodníkov budú realizované pretlaky.

Realizácia stavby nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie v oblasti výstavby.

Pri výstavbe nedôjde k trvalému záberu poľnohospodárskej pôdy a k žiadnemu záberu lesného fondu. Na základe výpisu z listu vlastníctva, dôjde na parcelách špecifikovaných na konci tohto dokumentu k využitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľ. účely na čas kratší ako 1 rok podľa § 18 zákona č. 220/2004 Z. z.

- b) vyhodnotenie splnenia podmienok, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v konaní o posúdení vplyvu stavby na životné prostredie alebo v záverečnom stanovisku a spôsob ich zohľadnenia v návrhu stavby,**

Stavba nepodlieha povinnému posudzovaniu vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Navrhovaná činnosť nie je uvedená v prílohách č. 8 alebo č. 8a k uvedenému zákonu, a preto sa na ňu nevzťahuje zisťovacie konanie ani následné povoľovanie v zmysle EIA. Rozhodnutie ani záverečné stanovisko nebolo vydané.

- c) údaje o nakladaní s odpadmi počas výstavby a počas užívania stavby**

Počas výstavby predmetnej stavby môže dôjsť aj k búraniu asfaltových a betónových plôch. Držiteľ odpadu je povinný s odpadmi nakladať podľa príslušných ustanovení zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a v znení Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 365/2015, ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov. Pôvodca, resp. držiteľ odpadu odovzdá odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa uvedeného zákona, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám. Nakladanie so stavebnými odpadmi a odpadmi z demolácií sú uvedené v § 77 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch. Povinnosti držiteľa odpadu sú uvedené v § 12 - 14 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.

Odpady, ktoré predpokladáme pri stavebných prácach počas výstavby podľa Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 365/2015 Z. z, ktorou sa ustanovuje

Katalóg odpadov: sú uvedené pod číselným označením 17 – Stavebné odpady a odpady z demolácií:

Odpady, ktoré vzniknú počas výstavby – ostatné:

ČÍSLO KATEGÓRIE	NÁZOV DRUHU ODPADOV	KATEGÓRIA ODPADU	SPÔSOB NAKLADANIA	MNOŽSTVO (t)
17	Stavebné odpady a odpady z demolácií	-		
17 01	Betón, tehly, dlaždice, obkladačky a keramika	-		
17 01 01	Betón	O	R05	
17 01 07	Zmesi betónu, tehál, obkladačiek a keramiky iné ako uvedené v 17 01 06	O	R05	
17 02	Drevo, sklo, plasty	-		
17 02 01	Drevo	O	R01	
17 03	Bitúmenové zmes	-		
17 03 02	Bitúmenové zmesi iné ako uvedené v 17 03 01	O	R05	
17 05	Zemina a kamenivo	-		
17 05 04	Zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 01	O	R12	
17 05 06	Výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05	O	R12	
17 09	Iné odpady zo stavieb a demolácií	-		
17 09 04	Zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 17 09 01, a 17 09 03	O	R05	

Výkopová zemina - zaradenie vo Vyhláske - skupina 17, podskupina 17 05, druh odpadu 17 05 sa z časti využije na opätovný zásyp ryhy a pri úprave zasypanej ryhy a jej okolia v súlade s cieľmi odpadového hospodárstva v oblasti stavebného odpadu a odpadu z demolácie v zmysle prílohy č. 3 k zákonu č. 79/20215 Z.z. o odpadoch.

Možno predpokladať, že všetky druhy odpadu vznikajúce pri výstavbe budú začlenené v kategórii ostatný odpad (O).

Nakladanie s inými druhmi odpadu v prípade ich vzniku:

Odpad č. 08 04 09

Odpadové lepidlá a tesniace materiály obsahujúce organické rozpúšťadlá alebo iné chemické látky (N) - Odpad, ktorý vznikne pri montážnych prácach optických komponentov. Pri zbere, preprave a skladovaní musí byť nebezpečný odpad zabalený vo vhodnom obale. Odpad bude pôvodcom triedený, zhromažďovaný a následne zneškodnený činnosťou D15 (podľa prílohy č.2 k zákonu 79/2015 Z.z. o odpadoch) na skládke ktorá bude učená. Prevádzkovateľ skládky na zneškodňovanie odpadov musí mať na túto činnosť udelený súhlas orgánu štátnej správy a musí mať udelený súhlas aj na zneškodňovanie predmetného druhu odpadu. Ku kolaudácii stavby pôvodca predloží doklad o množstve a mieste zneškodneného odpadu č. 08 04 09.

Odpad č. 15 01 06

Obaly z papiera, plastov prípadne dreva, ktoré vzniknú pri realizačných prácach budú pôvodcom triedené, zhromažďované a následne zneškodnené činnosťou R12 resp. D1 (podľa prílohy č.2 k zákonu 79/2015 Z.z. o odpadoch) na skládke ktorá bude učená. Prevádzkovateľ skládky na zneškodňovanie odpadov musí mať na túto činnosť udelený súhlas orgánu štátnej správy a musí mať udelený súhlas aj na zneškodňovanie predmetného druhu odpadu. Ku

kolaudácii stavby pôvodca predloží doklad o množstve a mieste zneškodneného odpadu č. 15 01 06.

Za nakladanie s odpadmi je zodpovedný realizátor stavby. Po zrealizovaní predmetnej stavby nebudú vznikať žiadne odpady.

Základné požiadavky PO, CO, BOZP

Na pokládku optických káblov nie sú z hľadiska požiarnej ochrany kladené žiadne osobitné požiadavky. Pri realizácii a prevádzke je nutné rešpektovať základné všeobecné protipožiarne opatrenia a predpisy PO. Stavenisko je nutné riadne označiť dopravnými značkami, pre prácu na pozemných komunikáciách v zmysle zákona č. 315/1996 Z.z. a vyhlášky č. 90/1997 Z.z., a oddeliť prenosnými zábranami a priečny výkop komunikácií prekryť provizórnym zákrytom.

Pred začatím vlastných stavebných prác je potrebné identifikovať všetky podzemné a nadzemné vedenia a inžinierske siete a riadiť sa bezpečnostnými predpismi pri prevádzaní stavebných prác v ich blízkosti. Pri vlastných stavebných prácach je potrebné dodržiavať príslušné bezpečnostné predpisy. Budú dodržané podmienky podľa Zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva. Pri napojení stavby na príľahlé komunikácie je potrebné dbať na neznečisťovanie týchto komunikácií počas výstavby. Bezpečnosť a ochrana zdravia je riešená v zmysle STN.

Povinnosti dodávateľov stavebných prác:

- dodávateľ stavebných prác je povinný pracovníkov vyškoliť z predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- dodávateľ stavebných prác je povinný zabezpečiť školenie a zaučenie pracovníkov a overiť ich znalosti z predpisov najmenej raz za 12 mesiacov, ak vykonávajú alebo riadia stavebné práce:
 - a) vo výškach nad 1,5 m ak nemôžu pracovať z pevných a bezpečných pracovných podláh
 - b) na pohyblivých pracovných plošinách
 - c) na rebríkoch vo výške nad 5 m
 - stavebné práce, na ktoré treba odbornú spôsobilosť, sa môžu vykonávať len po jej získaní
 - dodávateľ stavebných prác nesmie poveriť pracovníkov vykonávaním stavebných prác, ak nespĺňajú požiadavky odbornej a zdravotnej spôsobilosti
 - dodávateľ stavebných prác je povinný vybaviť pracovníkov vhodným náradím a ostatnými pomôckami prostriedkami potrebnými na bezpečný výkon práce
 - pracovníkov poverených riadením a kontrolu stavebných prác pracovnými a ostatnými predpismi na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení v rozsahu potrebnom na výkon ich práce.

Za dodržiavanie zásad bezpečnosti práce a požiarnej ochrany je zodpovedný dodávateľ, ktorý je bezpodmienečne povinný postupovať podľa dokumentov uvedených v STN 34 3100, ako aj podľa Vyhlášky č. 100/2015 Z.z. Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky z 15. mája 2015, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností v znení vyhlášky

č. 46/2014 Z. z. a ustanovenia STN 73 3050 „Zemné práce“ a nariadenia vlády 396/2006 Z.z. ktorým sa upravujú minimálne bezpečnostné a zdravotné požiadavky na stavenisko.

6) Popis stavby

Predmetom výstavby

Stavba bude slúžiť na zabezpečenie vysokorýchlostného prístupu k sieti elektronických komunikácií pre účely poskytovania verejných služieb. Stavba nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie ani na dopravnú obslužnosť územia. Stavba sa nerealizuje po etapách, ide o jeden ucelený úsek siete.

Trasa výstavby

Trasa povedie od skrine ST v areáli Základnej školy po budovu školy v zeleni a v spevnenej ploche.

Súbehy a križovania s inými inžinierskymi sieťami budú po vytýčení riešené podľa príslušných noriem. Križovanie spevnených plôch sa prevedie podľa možností podvrtaním. V prípade nebezpečenstva kolízie s podzemnými vedeniami pri križovaní bude podvrtanie riešené prekopa- ním a uložením kábla do chráničky.

Križovania a súbehy inžinierskych sietí

Na základe vyjadrení správcov PIS o ich existencii, bude vykonané ich informatívne zakreslenie (investor nepožadoval ich vytýčenie pre PD) do digitálnej mapy projektu stavby v mierke 1:1000. V rámci spracovania PD poloha predmetnej stavby bude skoordínovaná so znázornenými PIS. Ich skutočná poloha po vytýčení **však môže byť iná, čím môže dôjsť k zmene rozsahu a charakteru zemných prác.** Súbehy s existujúcimi PIS po ich vytýčení musia byť riešené podľa STN 73 6005. Vytýčenie bude urobené priebežne podľa postupu prác, na základe vopred zaslanej objednávky v dostatočnom časovom predstihu pred začatím prác.

Tabuľka rozmerov výkopov pre optické trasy podľa predpisu TA225

úsek trasy	šírka (m)	hĺbka (m)	krytie (m)
výkopy k domom (záhrada)	0,20	0,40	0,35
výkopy k domom (záhrada) v osobitných prípadoch	0,20	0,50	0,45
voľný terén výkopy nedláždené	0,25	0,60	0,50
chodník výkopy dláždené	0,20	0,40	0,35
orná pôda výkopy mimo zastavaných území	0,35	0,80	0,70
križovanie ciest, ak orgány verejnej správy nemajú iné požiadavky	0,35	0,90	0,80
križovanie diaľnice, ak orgány verejnej správy nemajú iné požiadavky	0,40	1,20	1,10

Dodávateľ stavby oboznámi všetkých pracovníkov, ktorí budú realizovať zemné práce s trasami a hĺbkou plynovodných, vodovodných, kanalizačných, elektrických a telekomunikačných zariadení a poučí ich o spôsobe práce v blízkosti horeuvedených zariadení. Pri realizácii stavby v blízkosti plynovodov a plynovodných prípojk platí STN 38 64 13 a STN 73 60 05. Miesta križovania plynovodov, vodovodov a prípojk, ako aj tesného súbehu v ochrannom pásme musia byť odkopané ručne, bez použitia strojných mechanizmov, aby nedošlo k poškodeniu. Keď príde k prerušeniu zemných prác na dlhšiu dobu, je potrebné stavenisko zabezpečiť, aby neprišlo k ohrozeniu bezpečnosti a k porušeniu potrubia, ak by bolo obnažené.

V prípade, že sú v mieste križovania uložené iné podzemné siete, ktoré by mohli byť pri podvrtaní poškodené, alebo podvrtanie klasickými prostriedkami nie je z hľadiska tvrdosti zeminy možné, môže byť križovanie vykonané prekopaním, ale len za súhlasu prevádzkovateľa komunikácie. V prípade nesúhlasu prevádzkovateľa komunikácie s prekopaním, bude musieť byť na podvrtanie použitá iná technológia, napr. mikrotunelovanie. Križovanie miestnych a účelových komunikácií s upraveným pevným povrchom bude vykonané podvrtaním alebo prekopaním podľa možnosti dodávateľa a prístupnosti terénu s minimálnym obmedzením prevádzky. Porušený povrch komunikácií a chodníka bude po výstavbe uvedený do pôvodného stavu.

V zastavanom území budú HDPE rúry vyznačené výstražnou fóliou oranžovej farby. Pri križovaní iných podzemných inžinierskych sietí a v súbehu s nimi bude rešpektovaná priestorová norma STN 73 6005 a požiadavky ich správcov.

Ochranné pásma podzemných inžinierskych sietí a opatrenia v ich území

Stavba môže zasahovať **(presné riešenie súbehu alebo križovania s inými inžinierskymi sieťami bude riešiť realizačný projekt)** do ochranných pásiem vedení technického vybavenia:

- pozemné komunikácie,
- vodovodné a kanalizačné potrubia,
- plynové potrubia,
- elektroenergetické zariadenia,
- telekomunikačné zariadenia a vedenia verejnej telekomunikačnej siete (pokiaľ bolo ochranné pásmo zriadené).

Pred zahájením zemných prác bude potrebné dodávateľom zemných prác vytýčiť všetky jestvujúce inžinierske siete za účasti ich majiteľov. Pri realizácii predmetnej stavby je potrebné dodržiavať STN 73 6005 o Priestorovom usporiadaní inžinierskych sietí. Pri kritických miestach križovania alebo súbehu kábla s inžinierskymi sieťami je potrebné prizvať zodpovedného pracovníka prevádzkovateľa siete.

Tabuľka dovoleného križovania a súbehov inžinierskych sietí (min. vzdialenosti v m):

Druh vedenia:	Oznamovacie káble		Oznamovacie káble	
	súbeh		križovanie	
	chránené	nechránené	chránené	nechránené
Oznamovacie káble	telekomunikačné káble voľne vedľa seba		telekomunikačné káble navzájom vo vzdialenosti 30 mm	
Silové káble 1kV	0,1	0,3	0,1	0,3
10 kV	0,3	0,8	0,1	0,8
35 kV	0,3	0,8	0,1	0,8
110 kV	0,8	0,8	0,5	0,5
Plynovody 0,005 MPa	0,4	0,4	0,1	0,1
0,34 MPa	0,4	0,4	0,1	0,1
Vodovodné potrubie	0,4	0,4	0,2	0,2
KáblOVody	0,3	0,3	0,1	0,1
Teplovody	0,8	0,8	0,15	0,5
Stoky	0,5	0,5	0,2	0,2
Kolektor	0,3	0,3	0,1	0,1

Kofaje dráhy električiek	1,0	1,0	1,0	1,0
--------------------------	-----	-----	-----	-----

^{4,5,11}Podrobne pozri STN 736005

Tabuľka minimálne vzdialenosti na súbeh liniových stavieb a plynovodov pre projektovaný tlak nad 0,4 MPa:

Pol.	Podzemná liniová stavba	Vzdialenosť súbeh (m)	Vzdialenosť kríženie (m)
1	Potrúbie s horľavými kvapalinami a skvapalnenými uhl'ovodíkmi	20	0,5
2	Trakčné káble a ostatné silnoprúdové NN a VN káble	8	0,5
3	Kanalizácia, káblovody, kolektory, teplovodné kanále	5	0,3
4	Vodovodné potrubie	5	0,3
5	Telekomunikačné káble	3	0,5
6	Plynovody a prípojky a iné kovové a nekovové potrubie	3	0,3

^{1,2,3,4}Podrobne pozri TPP 906 01

Popis križovania a súbehov vodných tokov

Pri realizácii stavby nedôjde ku križovaniu s vodným tokom.

Pri realizácii stavby nedôjde k súbehu s vodným tokom.

Popis križovania a súbehu hydromelioračných zariadení

Pri realizácii stavby nedôjde ku križovaniu s hydromelioračným zariadením.

Pri realizácii stavby nedôjde k súbehu s hydromelioračným zariadením.

Popis križovania a súbehov železníc

V rámci realizácie stavby nedôjde ku križovaniu železničnej dráhy ani k zásahu do jej ochranného pásma (OPD).

V rámci realizácie stavby nedôjde k súbehu so železničnou dráhou ani k zásahu do jej ochranného pásma (OPD).

Popis križovania a súbehov komunikácií

Popis križovania štátnej cesty I. triedy

Pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k nutnému križovaniu so štátnou cestou I. triedy.

Popis súbehu so štátnou cestou I. triedy

Pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k nutnému súbehu so štátnou cestou I. triedy.

Popis križovania so štátnou cestou II. triedy

Pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k nutnému križovaniu so štátnou cestou II. triedy.

Popis súbehu so štátnou cestou II. triedy

Pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k nutnému súbehu so štátnou cestou II. triedy.

Popis križovania so štátnou cestou III. triedy

Pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k nutnému križovaniu so štátnou cestou III. triedy.

Popis súbehu so štátnou cestou III. triedy

Pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k nutnému súbehu so štátnou cestou III. triedy.

Popis križovania miestnych a účelových komunikácií

Pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k nutnému križovaniu s miestnou komunikáciou.

Popis súbehu miestnych a účelových komunikácií

Pri realizácii predmetnej stavby dôjde k súbehu s miestnymi a účelovými komunikáciami na ulici **Jeséniova**. Realizáciou stavby nevzniknú negatívne vplyvy na dotknutú cestnú infraštruktúru. Všetky dotknuté spevnené plochy, zeleň a ostatné prvky úpravy územia budú po ukončení stavebných prác uvedené do pôvodného stavu

Popis existujúcich a predpokladaných ochranných pásiem

Stavba sa nachádza v ochranných pásmach inžinierskych sietí. Nevyžaduje žiadnu rekultiváciu, odlesnenie a obnovu meliorácií.

Stavba bude zasahovať do ochranného pásma
súbeh miestnej komunikácie - Jeséniova

Pred zahájením prác budú všetky siete a podzemné vedenia vytýčené.

Na ochranu telekomunikačných vedení (káblových) sa podľa zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách zriaďuje ochranné pásmo v šírke 0,5 m od jeho osi obojstranne.

7) Členenie navrhovanej stavby alebo súboru stavieb

Navrhovaná stavba sa nečlení na samostatné stavebné objekty. Ide o jeden technicko-funkčný celok – líniovú stavbu verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS), realizovanú ako súvislý úsek siete.

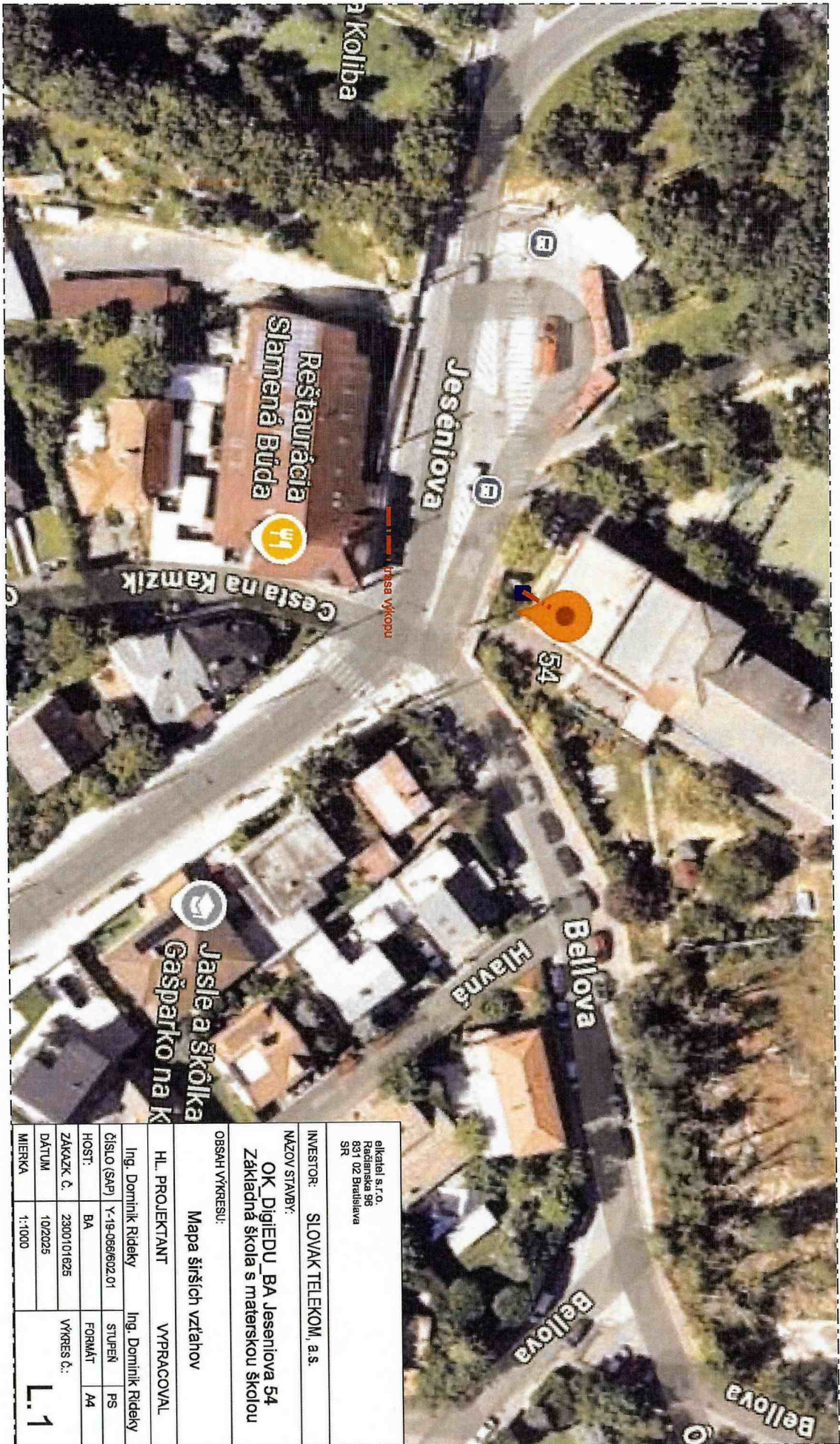
8) Predpokladané celkové náklady stavby alebo súboru stavieb

- a) predpokladané celkové náklady stavby alebo súboru stavieb pre účely určenia výšky správnych poplatkov a podmienok na umiestnenie umeleckého diela,

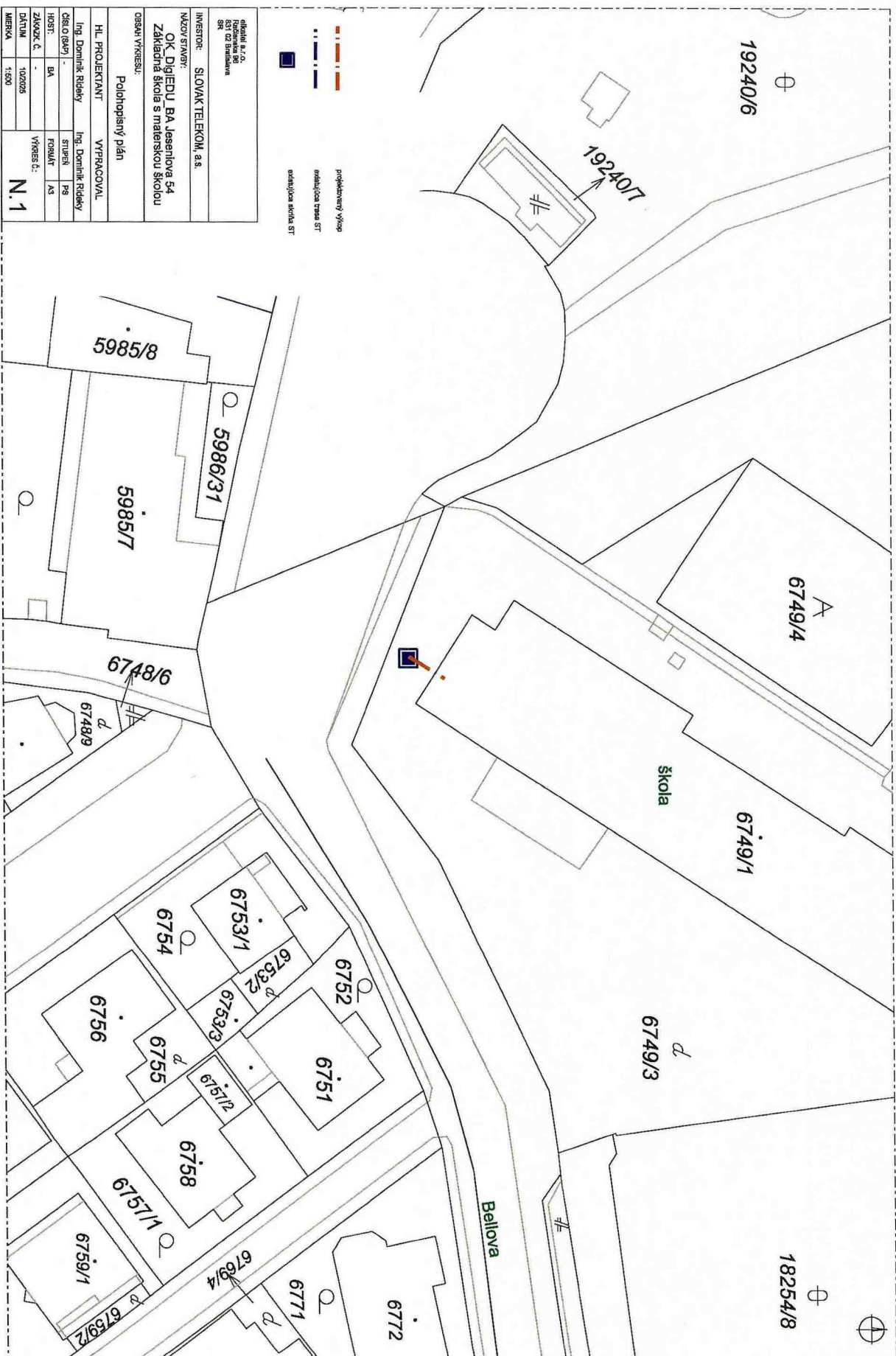
Náklady budú upresnené na základe realizačnej dokumentácie.

b) spôsob financovania, ak ide o stavbu plne alebo čiastočne hradenú z verejných zdrojov.

Stavba nie je financovaná z verejných zdrojov. Celkové náklady budú hradené zo súkromných zdrojov investora.



elkatal s.r.o. Radačianska 98 831 02 Bratislava SR			
INVESTOR: SLOVAK TELEKOM, a.s.			
NÁZOV STAVBY:			
OK_DigIEDU_BA Jeseniova 54 Základná škola s materskou školou			
OBSAH VÝKRESU:			
Mapa širších vzťahov			
HL. PROJEKTANT		VYPRACOVAL	
Ing. Dominik Rideky		Ing. Dominik Rideky	
ČÍSLO (SAP)		STUPEŇ	
Y-19-066602.01		PS	
HOST:		FORMAT	
BA		A4	
ZÁKAZK. Č.		VÝKRES Č.:	
2300101626		L.1	
DÁTUM			
10/2025			
MIERKA			
1:1000			





Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

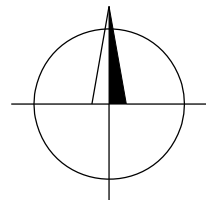
Vyhotovitel' GEOMETRES s.r.o. geodetické práce, tel. 0903 470 320 Námestie hraničiarov 18, 85103 Bratislava andrej.gata@gmail.com IČO: 47849746		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec BA – m. Č. Nové Mesto
		Kat. územie Vinohrady	Číslo plánu 61/2026	Mapový list č. VKM
		GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc. č. KN-C 6749/3.		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková
Dňa: 15.07.2026	Meno: Ing. Ľubomíra Ogurčáková	Dňa: 15.07.2026	Meno: Ing. Andrej Gáta	Dňa: 23-07-2026 Číslo: G1-1384/2026
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitost'ami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7734		Ing. Andrej Gáta 683 Pečiatka a podpis		Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER	
-------------	--

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²	kód	
						Stav právny je totožný s registrom C KN Vyčíslenie rozsahu vecného bremena									
3686		6749/3		2405	zast.pl.	1			6749/3	4	6749/3		2405	zast.pl. 18	doterajší
Spolu:				2405						4			2405		
Legenda: kód spôsobu využívania					18 - pozemok, na ktorom je dvor										

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete vo vyznačenom rozsahu (diel 1) na pozemku parc. č. KN-C 6749/3 v prospech Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava.

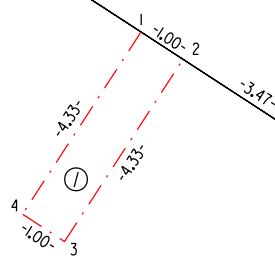
[illegible]



⊕
6750/1

•
6749/1

d
6749/3



≠
21698/1

⊕
19239/1

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Papraďová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

ZŠ s materskou školou, Jeséniova 54, 831 01 Bratislava

IČO: 42357209

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka zo dňa 13.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku reg.C-KN parc.č.6749/3, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Jeséniova, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnutelnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3686).

Počet strán (z toho príloh): 25 (12)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku reg.C-KN parc.č.6749/3, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Jeséniova, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3686).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vyporiadania.

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

31.07.2026

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

31.07.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc.č.KN-C 6749/3 číslo 61/2026 zo dňa 15.07.2026, vyhotovený firmou GEOMETRES s.r.o.Bratislava, Námestie hraničiarov 18, 851 03 Bratislava(úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 23.07.2026 pod č. G1-1384/2026)
- Polohopisný plán dotknutého územia, vyhotovený v 10/2025 firmou elkatel s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava
- Rez káblovou rýhou, vyhotovený v 10/2025 firmou elkatel s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3686, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciacie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{HMJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

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

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

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 (1,0 – 3,00)

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

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 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD**Vecné bremeno**

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),

b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),

c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

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 násobí 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 presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€],$$

kde

- 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 – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájomu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/rok]$$

kde:

- $V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- k – diskontná sadzba, 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
- n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Porovnávaciú metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k

dispozícií relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. 3686, k.ú. Vinohrady

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 6749/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2405 m² 18 1 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Vlastník

Por.č.1 - Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV

ČASŤ C: Ťarchy

Nepripravené.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.07.2026.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.07.2026.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: polohopisný plán telekomunikačnej prípojky, technická správa PD, geometrický plán na vyznačenie vecného bremena.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemok parc.č.6749/3 - časť o výmere 4m² (podľa GP)

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

Nie sú 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 : (internetová stránka-územné plány miest)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v území s funkčným kódom využitia 102 - územie pre málopodlažnú zástavbu obytného územia. Informácie získané z webovej stránky-geoportál Bratislava.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť -pozemok parc.č.6749/3 je situovaný na ulici Jeséniova, v MČ Bratislava - Nové Mesto-lokalita Koliba, okres Bratislava III, k.ú.Vinohrady.

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta SR Bratislava. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja.

Dopravná infraštruktúra v okolí posudzovaného pozemku je primeraná dotknutej lokalite - dopravné napojenie na okolité komunikácie-Bellova, Bárdošova je bezproblémové. V dotknutej lokalite sú vybudované inžinierske siete - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd-vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby. Cesta autom do centra mesta je cca 4,2km a trvá cca 12 minút (mimo dopravnej špičky). Najbližšia obchodná sieť je situovaná na ul.Jeséniova. Najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ulici Jeséniova-vo vzdialenosti cca 30m . Jedná sa o pozemok, u ktorého sa do budúcnosti nepredpokladá zmena v účele využitia.

Poloha pozemku parc.č.6749/3 na ulici Jeséniova, v MČ Bratislava - Nové Mesto, v k.ú.Vinohrady:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaný pozemok je doteraz využívaný ako príľahlý pozemok-dvor pri budove Základnej školy s materskou školou na ul.Jeséniova. Nie je predpoklad iného využitia ako je v súčasnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č. 3686 nie je na posudzovanú nehnuteľnosť zapísaná žiadna ťarcha.

Z dostupných podkladových materiálov nevyplývajú resp. nie sú mi známe žiadne prípadné iné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok LV č.3686

POPIS

Posudzovaný pozemok reg.C-KN parc.č.6749/3 je situovaný v k.ú.Vinohrady, v MČ Bratislava-Nové Mesto, lokalita Koliba.Prístup k pozemku je zo spevnenej komunikácie-ulice Jeséniova, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.21698/1. Pozemok parc.č.6749/3 je využívaný ako príľahlý pozemok-dvor pri budove ZŠ

Jeséniova 54 súp.č.2391, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.6749/1- vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je uvádzaný na LV č.3686. Pozemok má rovinatý charakter. Má nepravidelný tvar. V dotknutej lokalite je predpoklad, že sú situované všetky základné inžinierske siete (vychádzajúc z charakteru zástavby na ulici - Jeséniova resp. Bellova). Lokalita Koliba je považovaná za jednu z lukratívnych lokalít v Bratislave, predovšetkým na bývanie. Trasa telekomunikačnej prípojky (vybudovanej v rámci stavby - "OK DigiEDU BA Jeséniova 54 Základná škola s materskou školou") vedie od skrine ST v areáli Základnej školy po budovu školy v zeleni a spevnenej ploche. Prípojka má slúžiť na zabezpečenie vysokorýchlostného prístupu k sieti elektronických komunikácií pre účely poskytovania verejných služieb. Investom prípojky je spoločnosť Slovak Telekom a.s., ktorá bude zároveň prevádzkovateľom siete. Prípojka je umiestnená vo výkopovej rýhe. Celková dĺžka prípojky (včítane skrine) je 4,33m (viď. GP na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc.č.6749/3 číslo 61/2026 z júla 2026, vyhotoveného firmou GEOMETRES s.r.o., geodetické práce, Bratislava).

V posudku stanovená VŠH za 1 m² pozemku - 370,26 € je primeraná hodnota, zodpovedajúca dotknutej lokalite a spôsobu využívania pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6749/3- podľa GP	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemok je využívaný ako dvor-príľahlý pozemok</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>najbližšie zástavky MHD (trolejbus) sú situované na ul. Jeséniova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím - málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie</i>	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytujú sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	5,5770
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5770$	370,26 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6749/3-podľa GP	$4,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 481,04
Spolu		1 481,04

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok LV č.3686**

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemky verejného charakteru). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými

fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie 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.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,55%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 07/2025 až 06/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,41% resp. 2,69%. Priemer úrokových mier - $(2,41 + 2,69) / 2 = \mathbf{2,55\%}$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 24,456 Eur/m²/rok.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 370,260 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 25 rokov

Úroková miera: 2,55 %

Daň z príjmu: 21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21

Počet MJ pozemku: 4,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 370,260 * \left[\frac{(1+0,0255)^{25} * 0,0255}{(1+0,0255)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 24,456 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 24,456 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{97,82 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete

POPIS

Jedná sa o vecné bremeno na posudzovanom pozemku-umiestnenie telekomunikačnej prípojky VN v rámci stavby "OK DigiEDU BA Jeséniova 54 Základná škola s materskou školou" na cudzom pozemku, strpenie existencie jeho ochranného pásma, prevádzky, údržby a rekonštrukcie prípojky a v práve vstupu a výjazdu na cudzí pozemok v ktoromkoľvek čase a ročnom období v zmysle platných právnych predpisov v prospech správcu siete- v rozsahu dielu č.1 vypracovaného geometrického plánu. Jedná sa o závalu na pozemku. Podstatou stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je kapitalizácia hospodárskej ujmy(spôsobenej povinným zriadením vecného bremena)-rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného trvania, pričom sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

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

Obmedzenie z titulu závaly-výška obmedzenia sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závaly.Výška obmedzenia

sa dosadzuje do výpočtu v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: % straty+obmedzenia je nižšie, maximálne rovné 100%. Pri závaly-právo stavby je obmedzenie maximálne, vo výške 100%.Vtedy je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom.Minimálna hodnota obmedzenia sa stanovuje najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty vecného bremena na parc.č.6749/3 sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- priemerná úroková miera - 2,55%
- obdobie trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- pri bežnom hrubom výnose zo stanovenej výšky nájmu v predchádzajúcej časti posudku - 24,456 Eur/m²/rok
- pri nákladoch sa uvažuje daň z nehnuteľnosti, stanovená v zmysle platného VZN hl.mesta SR Bratislavy pre m.č. Nové Mesto-pásmo "C"
- odhad bežnej straty sa uvažuje odborným odhadom vo výške 50% s ohľadom na charakteristiku posudzovaného pozemku, jeho situovania
- obmedzenie z titulu závaly sa uvažuje odborným odhadom vo výške 30% s ohľadom na špecifickosť vecného bremena

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závala viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,55 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	4	m ²	4,00	24,456	97,82

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4*5,97*0,015	0,36
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,36

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 97,82 - 0,36 - 48,91$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 48,55 €/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]
daň z nehnuteľnosti	4*5,97*0,015	0,36
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,36

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 97,82 - 0,36 - 48,91$ (50% strata) - 14,67 (15% obmedzenie) = 33,88 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |33,88 - 48,55| = 14,67$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,55 / 100 = 0,0255$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 14,67 * \frac{(1+0,0255)^1 - 1}{(1+0,0255)^1 * 0,0255}$$

$$VŠH_{VB} = 14,31 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 14,31 / 4 = 3,58 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 14,67 * \frac{(1+0,0255)^{20} - 1}{(1+0,0255)^{20} * 0,0255}$$

$$VŠH_{VB} = 227,62 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 227,62 / 4 = 56,90 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok LV č.3686 - parc. č. 6749/3-podľa GP (4 m ²)	1 481,04
Všeobecná hodnota celkom	1 481,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 480,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícštyristoosemdesiat Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok LV č.3686	24,456	97,82
Spolu		97,82
Zaokrúhlene		98,00

Slovom: Deväťdesiatosem Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete	227,62	znižuje
Spolu	227,62	
Zaokrúhlene	228,00	

Slovom: Dvestodvadsaťosem Eur

V Bratislave, dňa: 31.07.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Geometrický plán číslo 61/2026
5. Polohopisný plán prípojky
6. Priečný rez výkopovej rýhy s prípojkou
7. Výpis z LV č.3686
8. Fotodokumentácia

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Papraďová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

ZŠ s materskou školou, Jeséniova 54, 831 01 Bratislava

IČO: 42357209

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka zo dňa 13.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku reg.C-KN parc.č.6749/3, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Jeséniova, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3686).

Počet strán (z toho príloh): 25 (12)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku reg.C-KN parc.č.6749/3, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Jeséniova, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3686).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vyporiadania.

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

31.07.2026

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

31.07.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc.č.KN-C 6749/3 číslo 61/2026 zo dňa 15.07.2026, vyhotovený firmou GEOMETRES s.r.o.Bratislava, Námestie hraničiarov 18, 851 03 Bratislava(úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 23.07.2026 pod č. G1-1384/2026)
- Polohopisný plán dotknutého územia, vyhotovený v 10/2025 firmou elkatel s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava
- Rez káblovou rýhou, vyhotovený v 10/2025 firmou elkatel s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3686, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciacie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{HMJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

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

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

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 (1,0 – 3,00)

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

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 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD**Vecné bremeno**

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),

b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),

c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

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 násobí 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 presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€],$$

kde

- 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 – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/rok]$$

kde:

- $V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- k – diskontná sadzba, 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
- n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k

dispozícií relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. 3686, k.ú. Vinohrady

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 6749/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2405 m² 18 1 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Vlastník

Por.č.1 - Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV

ČASŤ C: Ľarchy

Nepripradené.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.07.2026.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.07.2026.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: polohopisný plán telekomunikačnej prípojky, technická správa PD, geometrický plán na vyznačenie vecného bremena.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemok parc.č.6749/3 - časť o výmere 4m² (podľa GP)

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

Nie sú 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 : (internetová stránka-územné plány miest)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v území s funkčným kódom využitia 102 - územie pre málopodlažnú zástavbu obytného územia. Informácie získané z webovej stránky-geoportál Bratislava.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť -pozemok parc.č.6749/3 je situovaný na ulici Jeséniova, v MČ Bratislava - Nové Mesto-lokalita Koliba, okres Bratislava III, k.ú.Vinohrady.

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta SR Bratislava. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja.

Dopravná infraštruktúra v okolí posudzovaného pozemku je primeraná dotknutej lokalite - dopravné napojenie na okolité komunikácie-Bellova, Bárdošova je bezproblémové. V dotknutej lokalite sú vybudované inžinierske siete - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd-vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby. Cesta autom do centra mesta je cca 4,2km a trvá cca 12 minút (mimo dopravnej špičky). Najbližšia obchodná sieť je situovaná na ul.Jeséniova. Najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ulici Jeséniova-vo vzdialenosti cca 30m . Jedná sa o pozemok, u ktorého sa do budúcnosti nepredpokladá zmena v účele využitia.

Poloha pozemku parc.č.6749/3 na ulici Jeséniova, v MČ Bratislava - Nové Mesto, v k.ú.Vinohrady:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaný pozemok je doteraz využívaný ako príľahlý pozemok-dvor pri budove Základnej školy s materskou školou na ul.Jeséniova. Nie je predpoklad iného využitia ako je v súčasnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závažné viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č. 3686 nie je na posudzovanú nehnuteľnosť zapísaná žiadna ťarcha.

Z dostupných podkladových materiálov nevyplývajú resp. nie sú mi známe žiadne prípadné iné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok LV č.3686

POPIS

Posudzovaný pozemok reg.C-KN parc.č.6749/3 je situovaný v k.ú.Vinohrady, v MČ Bratislava-Nové Mesto, lokalita Koliba.Prístup k pozemku je zo spevnenej komunikácie-ulice Jeséniova, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.21698/1. Pozemok parc.č.6749/3 je využívaný ako príľahlý pozemok-dvor pri budove ZŠ

Jeséniova 54 súp.č.2391, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.6749/1- vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je uvádzaný na LV č.3686. Pozemok má rovinatý charakter. Má nepravidelný tvar. V dotknutej lokalite je predpoklad, že sú situované všetky základné inžinierske siete (vychádzajúc z charakteru zástavby na ulici - Jeséniova resp. Bellova). Lokalita Koliba je považovaná za jednu z lukratívnych lokalít v Bratislave, predovšetkým na bývanie. Trasa telekomunikačnej prípojky (vybudovanej v rámci stavby - "OK DigiEDU BA Jeséniova 54 Základná škola s materskou školou") vedie od skrine ST v areáli Základnej školy po budovu školy v zeleni a spevnenej ploche. Prípojka má slúžiť na zabezpečenie vysokorýchlostného prístupu k sieti elektronických komunikácií pre účely poskytovania verejných služieb. Investom prípojky je spoločnosť Slovak Telekom a.s., ktorá bude zároveň prevádzkovateľom siete. Prípojka je umiestnená vo výkopovej rýhe. Celková dĺžka prípojky (včítane skrine) je 4,33m (viď. GP na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc.č.6749/3 číslo 61/2026 z júla 2026, vyhotoveného firmou GEOMETRES s.r.o., geodetické práce, Bratislava).

V posudku stanovená VŠH za 1 m² pozemku - 370,26 € je primeraná hodnota, zodpovedajúca dotknutej lokalite a spôsobu využívania pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6749/3- podľa GP	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemok je využívaný ako dvor-príľahlý pozemok</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>najbližšie zástavky MHD (trolejbus) sú situované na ul. Jeséniova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím - málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie</i>	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytujú sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	5,5770
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5770$	370,26 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6749/3-podľa GP	$4,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 481,04
Spolu		1 481,04

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok LV č.3686**

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemky verejného charakteru). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými

fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie 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.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,55%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 07/2025 až 06/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,41% resp. 2,69%. Priemer úrokových mier - $(2,41 + 2,69) / 2 = \mathbf{2,55\%}$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 24,456 Eur/m²/rok.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 370,260 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 25 rokov

Úroková miera: 2,55 %

Daň z príjmu: 21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21

Počet MJ pozemku: 4,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 370,260 * \left[\frac{(1+0,0255)^{25} * 0,0255}{(1+0,0255)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 24,456 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 24,456 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{97,82 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete

POPIS

Jedná sa o vecné bremeno na posudzovanom pozemku-umiestnenie telekomunikačnej prípojky VN v rámci stavby "OK DigiEDU BA Jeséniova 54 Základná škola s materskou školou" na cudzom pozemku, strpenie existencie jeho ochranného pásma, prevádzky, údržby a rekonštrukcie prípojky a v práve vstupu a výjazdu na cudzí pozemok v ktoromkoľvek čase a ročnom období v zmysle platných právnych predpisov v prospech správcu siete- v rozsahu dielu č.1 vypracovaného geometrického plánu. Jedná sa o závalu na pozemku. Podstatou stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je kapitalizácia hospodárskej ujmy(spôsobenej povinným zriadením vecného bremena)-rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného trvania, pričom sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

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

Obmedzenie z titulu závaly-výška obmedzenia sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závaly.Výška obmedzenia

sa dosadzuje do výpočtu v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: % straty+obmedzenia je nižšie, maximálne rovné 100%. Pri závaly-právo stavby je obmedzenie maximálne, vo výške 100%.Vtedy je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom.Minimálna hodnota obmedzenia sa stanovuje najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty vecného bremena na parc.č.6749/3 sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- priemerná úroková miera - 2,55%
- obdobie trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- pri bežnom hrubom výnose zo stanovenej výšky nájmu v predchádzajúcej časti posudku - 24,456 Eur/m²/rok
- pri nákladoch sa uvažuje daň z nehnuteľnosti, stanovená v zmysle platného VZN hl.mesta SR Bratislavy pre m.č. Nové Mesto-pásmo "C"
- odhad bežnej straty sa uvažuje odborným odhadom vo výške 50% s ohľadom na charakteristiku posudzovaného pozemku, jeho situovania
- obmedzenie z titulu závaly sa uvažuje odborným odhadom vo výške 30% s ohľadom na špecifickosť vecného bremena

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závala viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,55 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	4	m ²	4,00	24,456	97,82

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4*5,97*0,015	0,36
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,36

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 97,82 - 0,36 - 48,91$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 48,55 €/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]
daň z nehnuteľnosti	4*5,97*0,015	0,36
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,36

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 97,82 - 0,36 - 48,91$ (50% strata) - 14,67 (15% obmedzenie) = 33,88 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |33,88 - 48,55| = 14,67$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,55 / 100 = 0,0255$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 14,67 * \frac{(1+0,0255)^1 - 1}{(1+0,0255)^1 * 0,0255}$$

$$VŠH_{VB} = 14,31 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 14,31 / 4 = 3,58 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 14,67 * \frac{(1+0,0255)^{20} - 1}{(1+0,0255)^{20} * 0,0255}$$

$$VŠH_{VB} = 227,62 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 227,62 / 4 = 56,90 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok LV č.3686 - parc. č. 6749/3-podľa GP (4 m ²)	1 481,04
Všeobecná hodnota celkom	1 481,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 480,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícštyristoosemdesiat Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok LV č.3686	24,456	97,82
Spolu		97,82
Zaokrúhlene		98,00

Slovom: Deväťdesiatosem Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete	227,62	znižuje
Spolu	227,62	
Zaokrúhlene	228,00	

Slovom: Dvestodvadsaťosem Eur

V Bratislave, dňa: 31.07.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Geometrický plán číslo 61/2026
5. Polohopisný plán prípojky
6. Priečný rez výkopovej rýhy s prípojkou
7. Výpis z LV č.3686
8. Fotodokumentácia

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Papraďová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

ZŠ s materskou školou, Jeséniova 54, 831 01 Bratislava

IČO: 42357209

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka zo dňa 13.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku reg.C-KN parc.č.6749/3, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Jeséniova, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnutelnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3686).

Počet strán (z toho príloh): 25 (12)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku reg.C-KN parc.č.6749/3, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Jeséniova, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3686).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vyporiadania.

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

31.07.2026

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

31.07.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc.č.KN-C 6749/3 číslo 61/2026 zo dňa 15.07.2026, vyhotovený firmou GEOMETRES s.r.o.Bratislava, Námestie hraničiarov 18, 851 03 Bratislava(úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 23.07.2026 pod č. G1-1384/2026)
- Polohopisný plán dotknutého územia, vyhotovený v 10/2025 firmou elkatel s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava
- Rez káblovou rýhou, vyhotovený v 10/2025 firmou elkatel s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3686, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciacie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{HMJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

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

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

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 (1,0 – 3,00)

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

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 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD**Vecné bremeno**

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),

b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),

c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

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 násobí 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 presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€],$$

kde

- 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 – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájomu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/rok]$$

kde:

- $V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- k – diskontná sadzba, 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
- n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k

dispozícií relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. 3686, k.ú. Vinohrady

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 6749/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2405 m² 18 1 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Vlastník

Por.č.1 - Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV

ČASŤ C: Ťarchy

Nepripravené.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.07.2026.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.07.2026.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: polohopisný plán telekomunikačnej prípojky, technická správa PD, geometrický plán na vyznačenie vecného bremena.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemok parc.č.6749/3 - časť o výmere 4m² (podľa GP)

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

Nie sú 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 : (internetová stránka-územné plány miest)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v území s funkčným kódom využitia 102 - územie pre málopodlažnú zástavbu obytného územia. Informácie získané z webovej stránky-geoportál Bratislava.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť -pozemok parc.č.6749/3 je situovaný na ulici Jeséniova, v MČ Bratislava - Nové Mesto-lokalita Koliba, okres Bratislava III, k.ú.Vinohrady.

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta SR Bratislava. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja.

Dopravná infraštruktúra v okolí posudzovaného pozemku je primeraná dotknutej lokalite - dopravné napojenie na okolité komunikácie-Bellova, Bárdošova je bezproblémové. V dotknutej lokalite sú vybudované inžinierske siete - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd-vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby. Cesta autom do centra mesta je cca 4,2km a trvá cca 12 minút (mimo dopravnej špičky). Najbližšia obchodná sieť je situovaná na ul.Jeséniova. Najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ulici Jeséniova-vo vzdialenosti cca 30m . Jedná sa o pozemok, u ktorého sa do budúcnosti nepredpokladá zmena v účele využitia.

Poloha pozemku parc.č.6749/3 na ulici Jeséniova, v MČ Bratislava - Nové Mesto, v k.ú.Vinohrady:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaný pozemok je doteraz využívaný ako príľahlý pozemok-dvor pri budove Základnej školy s materskou školou na ul.Jeséniova. Nie je predpoklad iného využitia ako je v súčasnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č. 3686 nie je na posudzovanú nehnuteľnosť zapísaná žiadna ťarcha.

Z dostupných podkladových materiálov nevyplývajú resp. nie sú mi známe žiadne prípadné iné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok LV č.3686

POPIS

Posudzovaný pozemok reg.C-KN parc.č.6749/3 je situovaný v k.ú.Vinohrady, v MČ Bratislava-Nové Mesto, lokalita Koliba.Prístup k pozemku je zo spevnenej komunikácie-ulice Jeséniova, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.21698/1. Pozemok parc.č.6749/3 je využívaný ako príľahlý pozemok-dvor pri budove ZŠ

Jeséniova 54 súp.č.2391, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.6749/1- vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je uvádzaný na LV č.3686. Pozemok má rovinatý charakter. Má nepravidelný tvar. V dotknutej lokalite je predpoklad, že sú situované všetky základné inžinierske siete (vychádzajúc z charakteru zástavby na ulici - Jeséniova resp. Bellova). Lokalita Koliba je považovaná za jednu z lukratívnych lokalít v Bratislave, predovšetkým na bývanie. Trasa telekomunikačnej prípojky (vybudovanej v rámci stavby - "OK DigiEDU BA Jeséniova 54 Základná škola s materskou školou") vedie od skrine ST v areáli Základnej školy po budovu školy v zeleni a spevnenej ploche. Prípojka má slúžiť na zabezpečenie vysokorýchlostného prístupu k sieti elektronických komunikácií pre účely poskytovania verejných služieb. Investom prípojky je spoločnosť Slovak Telekom a.s., ktorá bude zároveň prevádzkovateľom siete. Prípojka je umiestnená vo výkopovej rýhe. Celková dĺžka prípojky (včítane skrine) je 4,33m (viď. GP na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc.č.6749/3 číslo 61/2026 z júla 2026, vyhotoveného firmou GEOMETRES s.r.o., geodetické práce, Bratislava).

V posudku stanovená VŠH za 1 m² pozemku - 370,26 € je primeraná hodnota, zodpovedajúca dotknutej lokalite a spôsobu využívania pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6749/3- podľa GP	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemok je využívaný ako dvor-príľahlý pozemok</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>najbližšie zástavky MHD (trolejbus) sú situované na ul. Jeséniova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím - málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie</i>	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytujú sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	5,5770
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5770$	370,26 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6749/3-podľa GP	$4,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 481,04
Spolu		1 481,04

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok LV č.3686**

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vlozenej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemky verejného charakteru). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými

fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie 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.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,55%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 07/2025 až 06/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,41% resp. 2,69%. Priemer úrokových mier - $(2,41 + 2,69) / 2 = \mathbf{2,55\%}$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 24,456 Eur/m²/rok.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 370,260 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 25 rokov

Úroková miera: 2,55 %

Daň z príjmu: 21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21

Počet MJ pozemku: 4,00 m²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V_{SHNPMJ} = V_{SHPOZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V_{SHNPMJ} = 370,260 * \left[\frac{(1+0,0255)^{25} * 0,0255}{(1+0,0255)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 24,456 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V_{SHNP} = M * V_{SHNPMJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 24,456 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{97,82 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete

POPIS

Jedná sa o vecné bremeno na posudzovanom pozemku-umiestnenie telekomunikačnej prípojky VN v rámci stavby "OK DigiEDU BA Jeséniova 54 Základná škola s materskou školou" na cudzom pozemku, strpenie existencie jeho ochranného pásma, prevádzky, údržby a rekonštrukcie prípojky a v práve vstupu a výjazdu na cudzí pozemok v ktoromkoľvek čase a ročnom období v zmysle platných právnych predpisov v prospech správcu siete- v rozsahu dielu č.1 vypracovaného geometrického plánu. Jedná sa o závalu na pozemku. Podstatou stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je kapitalizácia hospodárskej ujmy(spôsobenej povinným zriadením vecného bremena)-rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného trvania, pričom sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

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

Obmedzenie z titulu závaly-výška obmedzenia sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závaly.Výška obmedzenia

sa dosadzuje do výpočtu v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: % straty+obmedzenia je nižšie, maximálne rovné 100%. Pri závaly-právo stavby je obmedzenie maximálne, vo výške 100%.Vtedy je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom.Minimálna hodnota obmedzenia sa stanovuje najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty vecného bremena na parc.č.6749/3 sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- priemerná úroková miera - 2,55%
- obdobie trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- pri bežnom hrubom výnose zo stanovenej výšky nájmu v predchádzajúcej časti posudku - 24,456 Eur/m²/rok
- pri nákladoch sa uvažuje daň z nehnuteľnosti, stanovená v zmysle platného VZN hl.mesta SR Bratislavy pre m.č. Nové Mesto-pásmo "C"
- odhad bežnej straty sa uvažuje odborným odhadom vo výške 50% s ohľadom na charakteristiku posudzovaného pozemku, jeho situovania
- obmedzenie z titulu závaly sa uvažuje odborným odhadom vo výške 30% s ohľadom na špecifickosť vecného bremena

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závala viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,55 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	4	m ²	4,00	24,456	97,82

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4*5,97*0,015	0,36
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,36

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 97,82 - 0,36 - 48,91$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 48,55 €/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]
daň z nehnuteľnosti	4*5,97*0,015	0,36
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,36

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 97,82 - 0,36 - 48,91$ (50% strata) - 14,67 (15% obmedzenie) = 33,88 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |33,88 - 48,55| = 14,67$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,55 / 100 = 0,0255$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 14,67 * \frac{(1+0,0255)^1 - 1}{(1+0,0255)^1 * 0,0255}$$

$$VŠH_{VB} = 14,31 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 14,31 / 4 = 3,58 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 14,67 * \frac{(1+0,0255)^{20} - 1}{(1+0,0255)^{20} * 0,0255}$$

$$VŠH_{VB} = 227,62 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 227,62 / 4 = 56,90 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok LV č.3686 - parc. č. 6749/3-podľa GP (4 m ²)	1 481,04
Všeobecná hodnota celkom	1 481,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 480,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícštyristoosemdesiat Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok LV č.3686	24,456	97,82
Spolu		97,82
Zaokrúhlene		98,00

Slovom: Deväťdesiatosem Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete	227,62	znižuje
Spolu	227,62	
Zaokrúhlene	228,00	

Slovom: Dvestodvadsaťosem Eur

V Bratislave, dňa: 31.07.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Geometrický plán číslo 61/2026
5. Polohopisný plán prípojky
6. Priečný rez výkopovej rýhy s prípojkou
7. Výpis z LV č.3686
8. Fotodokumentácia

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Papraďová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

ZŠ s materskou školou, Jeséniova 54, 831 01 Bratislava

IČO: 42357209

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka zo dňa 13.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku reg.C-KN parc.č.6749/3, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Jeséniova, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnutelnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3686).

Počet strán (z toho príloh): 25 (12)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku reg.C-KN parc.č.6749/3, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Jeséniova, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3686).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vyporiadania.

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

31.07.2026

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

31.07.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc.č.KN-C 6749/3 číslo 61/2026 zo dňa 15.07.2026, vyhotovený firmou GEOMETRES s.r.o.Bratislava, Námestie hraničiarov 18, 851 03 Bratislava(úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 23.07.2026 pod č. G1-1384/2026)
- Polohopisný plán dotknutého územia, vyhotovený v 10/2025 firmou elkatel s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava
- Rez káblovou rýhou, vyhotovený v 10/2025 firmou elkatel s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3686, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, zo dňa 29.07.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{HMJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

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

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

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 (1,0 – 3,00)

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

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 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).

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD**Vecné bremeno**

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),

b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),

c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

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 násobí 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 presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€],$$

kde

- 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 – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/rok]$$

kde:

- $V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- k – diskontná sadzba, 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
- n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k

dispozícií relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. 3686, k.ú. Vinohrady

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 6749/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2405 m² 18 1 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Vlastník

Por.č.1 - Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV

ČASŤ C: Ťarchy

Nepripravené.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.07.2026.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.07.2026.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: polohopisný plán telekomunikačnej prípojky, technická správa PD, geometrický plán na vyznačenie vecného bremena.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemok parc.č.6749/3 - časť o výmere 4m² (podľa GP)

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

Nie sú 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 : (internetová stránka-územné plány miest)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v území s funkčným kódom využitia 102 - územie pre málopodlažnú zástavbu obytného územia. Informácie získané z webovej stránky-geoportál Bratislava.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť -pozemok parc.č.6749/3 je situovaný na ulici Jeséniova, v MČ Bratislava - Nové Mesto-lokalita Koliba, okres Bratislava III, k.ú.Vinohrady.

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta SR Bratislava. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja.

Dopravná infraštruktúra v okolí posudzovaného pozemku je primeraná dotknutej lokalite - dopravné napojenie na okolité komunikácie-Bellova, Bárdošova je bezproblémové. V dotknutej lokalite sú vybudované inžinierske siete - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd-vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby. Cesta autom do centra mesta je cca 4,2km a trvá cca 12 minút (mimo dopravnej špičky). Najbližšia obchodná sieť je situovaná na ul.Jeséniova. Najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ulici Jeséniova-vo vzdialenosti cca 30m . Jedná sa o pozemok, u ktorého sa do budúcnosti nepredpokladá zmena v účele využitia.

Poloha pozemku parc.č.6749/3 na ulici Jeséniova, v MČ Bratislava - Nové Mesto, v k.ú.Vinohrady:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaný pozemok je doteraz využívaný ako príľahlý pozemok-dvor pri budove Základnej školy s materskou školou na ul.Jeséniova. Nie je predpoklad iného využitia ako je v súčasnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závažné viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č. 3686 nie je na posudzovanú nehnuteľnosť zapísaná žiadna ťarcha.

Z dostupných podkladových materiálov nevyplývajú resp. nie sú mi známe žiadne prípadné iné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok LV č.3686

POPIS

Posudzovaný pozemok reg.C-KN parc.č.6749/3 je situovaný v k.ú.Vinohrady, v MČ Bratislava-Nové Mesto, lokalita Koliba.Prístup k pozemku je zo spevnenej komunikácie-ulice Jeséniova, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.21698/1. Pozemok parc.č.6749/3 je využívaný ako príľahlý pozemok-dvor pri budove ZŠ

Jeséniova 54 súp.č.2391, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.6749/1- vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je uvádzaný na LV č.3686. Pozemok má rovinatý charakter. Má nepravidelný tvar. V dotknutej lokalite je predpoklad, že sú situované všetky základné inžinierske siete (vychádzajúc z charakteru zástavby na ulici - Jeséniova resp. Bellova). Lokalita Koliba je považovaná za jednu z lukratívnych lokalít v Bratislave, predovšetkým na bývanie. Trasa telekomunikačnej prípojky (vybudovanej v rámci stavby - "OK DigiEDU BA Jeséniova 54 Základná škola s materskou školou") vedie od skrine ST v areáli Základnej školy po budovu školy v zeleni a spevnenej ploche. Prípojka má slúžiť na zabezpečenie vysokorýchlostného prístupu k sieti elektronických komunikácií pre účely poskytovania verejných služieb. Investom prípojky je spoločnosť Slovak Telekom a.s., ktorá bude zároveň prevádzkovateľom siete. Prípojka je umiestnená vo výkopovej rýhe. Celková dĺžka prípojky (včítane skrine) je 4,33m (viď. GP na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc.č.6749/3 číslo 61/2026 z júla 2026, vyhotoveného firmou GEOMETRES s.r.o., geodetické práce, Bratislava).

V posudku stanovená VŠH za 1 m² pozemku - 370,26 € je primeraná hodnota, zodpovedajúca dotknutej lokalite a spôsobu využívania pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6749/3- podľa GP	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemok je využívaný ako dvor-príľahlý pozemok</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>najbližšie zástavky MHD (trolejbus) sú situované na ul. Jeséniova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím - málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie</i>	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytujú sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	5,5770
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5770$	370,26 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6749/3-podľa GP	$4,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 481,04
Spolu		1 481,04

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok LV č.3686**

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemky verejného charakteru). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými

fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie 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.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,55%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 07/2025 až 06/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 2,41% resp. 2,69%. Priemer úrokových mier - $(2,41 + 2,69) / 2 = \mathbf{2,55\%}$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 24,456 Eur/m²/rok.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 370,260 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 25 rokov

Úroková miera: 2,55 %

Daň z príjmu: 21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21

Počet MJ pozemku: 4,00 m²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V_{SHNPMJ} = V_{SHPOZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V_{SHNPMJ} = 370,260 * \left[\frac{(1+0,0255)^{25} * 0,0255}{(1+0,0255)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 24,456 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V_{SHNP} = M * V_{SHNPMJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 24,456 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{97,82 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete

POPIS

Jedná sa o vecné bremeno na posudzovanom pozemku-umiestnenie telekomunikačnej prípojky VN v rámci stavby "OK DigiEDU BA Jeséniova 54 Základná škola s materskou školou" na cudzom pozemku, strpenie existencie jeho ochranného pásma, prevádzky, údržby a rekonštrukcie prípojky a v práve vstupu a výjazdu na cudzí pozemok v ktoromkoľvek čase a ročnom období v zmysle platných právnych predpisov v prospech správcu siete- v rozsahu dielu č.1 vypracovaného geometrického plánu. Jedná sa o závalu na pozemku. Podstatou stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je kapitalizácia hospodárskej ujmy(spôsobenej povinným zriadením vecného bremena)-rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného trvania, pričom sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

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

Obmedzenie z titulu závaly-výška obmedzenia sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závaly.Výška obmedzenia

sa dosadzuje do výpočtu v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: % straty+obmedzenia je nižšie, maximálne rovné 100%. Pri závaly-právo stavby je obmedzenie maximálne, vo výške 100%.Vtedy je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom.Minimálna hodnota obmedzenia sa stanovuje najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty vecného bremena na parc.č.6749/3 sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- priemerná úroková miera - 2,55%
- obdobie trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- pri bežnom hrubom výnose zo stanovenej výšky nájmu v predchádzajúcej časti posudku - 24,456 Eur/m²/rok
- pri nákladoch sa uvažuje daň z nehnuteľnosti, stanovená v zmysle platného VZN hl.mesta SR Bratislavy pre m.č. Nové Mesto-pásmo "C"
- odhad bežnej straty sa uvažuje odborným odhadom vo výške 50% s ohľadom na charakteristiku posudzovaného pozemku, jeho situovania
- obmedzenie z titulu závaly sa uvažuje odborným odhadom vo výške 30% s ohľadom na špecifickosť vecného bremena

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závala viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,55 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	4	m ²	4,00	24,456	97,82

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4*5,97*0,015	0,36
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,36

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 97,82 - 0,36 - 48,91$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 48,55 €/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]
daň z nehnuteľnosti	4*5,97*0,015	0,36
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,36

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 97,82 - 0,36 - 48,91$ (50% strata) - 14,67 (15% obmedzenie) = 33,88 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |33,88 - 48,55| = 14,67$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,55 / 100 = 0,0255$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 14,67 * \frac{(1+0,0255)^1 - 1}{(1+0,0255)^1 * 0,0255}$$

$$VŠH_{VB} = 14,31 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 14,31 / 4 = 3,58 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 14,67 * \frac{(1+0,0255)^{20} - 1}{(1+0,0255)^{20} * 0,0255}$$

$$VŠH_{VB} = 227,62 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 227,62 / 4 = 56,90 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok LV č.3686 - parc. č. 6749/3-podľa GP (4 m ²)	1 481,04
Všeobecná hodnota celkom	1 481,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 480,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícštyristoosemdesiat Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok LV č.3686	24,456	97,82
Spolu		97,82
Zaokrúhlene		98,00

Slovom: Deväťdesiatosem Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete	227,62	znižuje
Spolu	227,62	
Zaokrúhlene	228,00	

Slovom: Dvestodvadsaťosem Eur

V Bratislave, dňa: 31.07.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Geometrický plán číslo 61/2026
5. Polohopisný plán prípojky
6. Priečný rez výkopovej rýhy s prípojkou
7. Výpis z LV č.3686
8. Fotodokumentácia

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok LV č.3686 - parc. č. 6749/3-podľa GP (4 m ²)	1 481,04
Všeobecná hodnota celkom	1 481,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 480,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícštyristoosemdesiat Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok LV č.3686	24,456	97,82
Spolu		97,82
Zaokrúhlene		98,00

Slovom: Deväťdesiatosem Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete	227,62	znižuje
Spolu	227,62	
Zaokrúhlene	228,00	

Slovom: Dvestodvadsaťosem Eur

V Bratislave, dňa: 31.07.2026



Ing. Peter Kapusta
znalec

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 46/2026.

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

Podpis znalca

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kojnt', written in a cursive style.