

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

ZNALCKÝ 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 neprímeranou 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 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

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 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** 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

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

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

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

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

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

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

$$VSH_{VB} = 14,31 \text{ €}$$

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

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

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

$$VSH_{VB} = 227,62 \text{ €}$$

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

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 (nehnutelnosť 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 neprímeranou 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 redukujuúcich 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** 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 - $(2,41 + 2,69) / 2 = 2,55\%$. 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

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

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

$$VSH_{VB} = 14,31 \text{ €}$$

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

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

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

$$VSH_{VB} = 227,62 \text{ €}$$

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

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 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 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

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

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

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

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

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

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

$$VSH_{VB} = 14,31 \text{ €}$$

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

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

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

$$VSH_{VB} = 227,62 \text{ €}$$

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

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

ZNALCKÝ 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 redukujuúcich 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: 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 (vychádzajú 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 - $(2,41 + 2,69) / 2 = 2,55\%$. 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 'Kojut', written in a cursive style.