



# M E S T O S V Ä T Ý J U R

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Vo Svätom Jure, 25.01.2024

číslo materiálu

5

10

## Rokovanie Mestského zastupiteľstva dňa 07.02.2024

<b>5. bod rokovania</b>	Nakladanie s majetkom Mesta
<b>Názov materiálu</b>	Nakladanie s majetkom mesta – Spôsob nakladania s majetkom – uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena
<b>Materiál obsahuje</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Správa</li><li>➤ Znalecký posudok</li><li>➤ Situácia</li></ul>

### Návrh uznesenia:

- 1) Mestské zastupiteľstvo schvaľuje nakladanie s majetkom mesta, a to uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena na užívanie zdroja pitnej vody na pozemkoch parc. č. 460/19 o výmere 11 m<sup>2</sup> (LV 1) a 458/2 o výmere 5 m<sup>2</sup> (LV 342) k. ú. Neštich, na ktorých sa nachádza vrt - zdroj pitnej vody. Minimálna cena jednorázovej odplaty je vo výške 146,59 € podľa znaleckého posudku č. 13/2023 predloženého žiadateľom v zmysle § 12 ods. 2 schválených Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svätý Jur zo dňa 08.11.2023. Vecné bremeno sa zriaďuje výlučne pre žiadateľa.

Termín platnosti uznesenia: do 31.12.2024

Celkový počet poslancov MsZ	Prítomní poslanci	Hlasoval ZA	Hlasoval PROTI	Zdržal sa	Nehlasoval
<b>11</b>					

- 2) Mestské zastupiteľstvo poveruje primátora mesta podpísať Zmluvu o zriadení vecného bremena na pozemkoch parc. č. 460/19 o výmere 11 m<sup>2</sup> (LV 1) a 458/2 o výmere 5 m<sup>2</sup> (LV 342) k. ú. Neštich, na ktorých sa nachádza vrt - zdroj pitnej vody.

Termín platnosti uznesenia: do 31.12.2024

Celkový počet poslancov MsZ	Prítomní poslanci	Hlasoval ZA	Hlasoval PROTI	Zdržal sa	Nehlasoval
<b>11</b>					

### Vyjadrenia členov komisií:

#### **Komisia finančného riadenia mesta, projektov a programov:**

Komisia odporúča nakladanie s majetkom – odpredaj pozemku 457/60 a zriadenie vecného bremena za cenu znaleckého posudku.

(7:0:0)

#### **Komisia územného rozvoja výstavby a ochrany kultúrnych pamiatok:**

Komisia odporúča nakladanie s majetkom.

(10:0:0)

**Komisia pre vinohradníctvo, poľnohospodárstvo a životné prostredie :**

Komisia odporúča nakladanie s majetkom – odpredaj pozemkov a zriadenie vecného bremena

(6:1:1)

**Komisia sociálnych vecí, rodiny a verejného poriadku:**

Nebolo predmetom rokovania.

**Komisia pre šport, kultúru a podnikanie:**

Nebolo predmetom rokovania.

**Stanovisko Mestskej rady:**

Mestská rada odporúča uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena

(3:0:0)

**Správa spracovateľa:**

Mestu Svätý Jur bola doručená žiadosť o odkúpenie pozemkov v k. ú. Neštich parc. č. 460/19 o výmere 11 m<sup>2</sup> (LV 1) a 458/2 o výmere 5 m<sup>2</sup> (LV 342), na ktorých sa nachádza vrt - zdroj pitnej vody. Žiadateľ vrt - zdroj pitnej vody dlhodobo užíva ako zdroj pitnej vody pre hotel Eva, ktorý je v jeho vlastníctve. Žiadosť bola postúpená na rokovanie MsZ dňa 08.11.2023, kde bolo Uznesením 2023/6-11 zo dňa 08.11.2023 schválené uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena na umiestnenie vrtu pitnej vody na vyššie špecifikovaných pozemkoch za odplatu podľa znaleckého posudku vypracovaného na náklady žiadateľa.

Na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, bola cena jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovená znaleckým posudkom v súlade s § 9 ods. 15 písm. f) bod 3.

**Vyjadrenie predkladateľa:**

Mesto súhlasí s uzatvorením Zmluvy o zriadení vecného bremena výlučne pre žiadateľa, t. j. „in personam“, s odplatom podľa doloženého znaleckého posudku.

Predkladá : Ing. Šimon Gabura, primátor mesta

Spracoval : Bc. Jarmila Simanová, útvár prednostu



# MESTO SVÄTÝ JUR

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Odpis uznesenia z 08.11.2023

Číslo hlasovania: 11

Číslo bodu: 7.2.2 Spôsob nakladania s majetkom mesta - odpredaj pozemkov PECH TOUR

Slovakia s.r.o.

Číslo uznesenia 2023/6-11

**MsZ schvaľuje spôsob nakladania s majetkom mesta** a to uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena na umiestnenie vrtu pitnej vody na pozemkoch parc. č. 460/19 o výmere 11 m<sup>2</sup> (LV 1) a 458/2 o výmere 5 m<sup>2</sup> (LV 342) k. ú. Neštich, za odplatu, podľa § 9a ods. 15 písm. b/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa a to, že žiadateľ využíva vrt ako zdroj pitnej vody pre ubytovňu, ktorú má vo svojom vlastníctve. Minimálna cena za vecné bremeno užívania pozemkov, bude stanovená v súlade s § 9a ods. 15 písm, f/ bod 3. uvedeného zákona.

**Termín platnosti uznesenia: do 31.12.2024**

**Celkový počet poslancov MsZ: 11**

Poslanci mestského zastupiteľstva hlasovali nasledovne:

Za: 9

Proti: 0

Zdržali sa: 0

Nehlasovali: 0

Prítomní: 9

**Za:**

Mgr. Martin Achberger	Štefan Badinský	Ing. Peter Dočolomanský, PhD	Ing. Mariana Dvorščiková
Prof. ThDr. Július Filo	Ing. Michal Gabura	Prof. PhDr. František Gahér, CSc	JUDr. Ján Gróf
MUDr. Štefan Horváth			



Ing. Šimon Gabura  
primátor mesta

Znalec : Ing. Kovačovský Peter, Za Hradbami 9, 902 01 Pezinok, ev č. 911771  
tel.čís.: 033 / 649 6311, 0905 362 749

Zadávateľ : PECH-TOUR Slovakia s.r.o., Jozefkovo údolie 40/1430, 900 21 Svätý Jur

Číslo spisu (objednávky) : 13/2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 13/2023**

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ parc.č. 457/59, 457/60 a všeobecnej hodnoty za zriadenie vecného bremena na umiestnenie vrtu pitnej vody na parc.č. 458/2, 460/19 v obci Svätý Jur.

Počet listov (z toho príloh) : 25 ( 13 )  
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

## I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra „C“ č. 457/59, 457/60 a všeobecnú hodnotu za zriadenie vecného bremena na umiestnenie vrtu pitnej vody na parc.č. 458/2, 460/19 v k.ú. Neštich, obec Svätý Jur , okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku :

Prevod vlastníctva nehnuteľnosti medzi tuzemskými osobami (fyzické, právnické) a jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena za umiestnenie vrtu pitnej vody

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 14.12.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 14.12.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

List MsÚ Svätý Jur č. 15645/1489/2023/Sim. zo dňa 16.11.2023.

Geometrický plán na oddelenie pozemkov, vyhotovený Ing. S.Zverinom dňa 19.5.2023, zák.č. 22-2023, overený OÚ Pezinok pod č. G1 431/2023 dňa 21.6.2023.

b) podklady získané znalcom :

Informatívny výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 342 - čiastočný, 1, 318, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

Kópia z mapy určeného operátu, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

ÚPN mesta Svätý Jur - komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemku.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Žilinská univerzita v Žiline / EDIS, 2001, 2. vydanie, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície dôležitých pojmov :

*Všeobecná hodnota (VŠH)* - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ pozemku je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient vybavenia a polohy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

LIST VLASTNÍCTVA č. 342 - čiastočný, vyhotovený ÚGKaK SR :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc.č. 467 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 533 m<sup>2</sup>

Parcely registra "C"

parc.č. 458/2 - ostatná plocha o výmere 5 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Mesto Svätý Jur v podiele 1/1

C. Ťarchy:

Ohodnocovaný pozemok bez ťarch.

LIST VLASTNÍCTVA č. 1 - čiastočný, vyhotovený ÚGKaK SR :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 460/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Mesto Svätý Jur v podiele 1/1

C. Ťarchy:

Ohodnocovaný pozemok bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.12.2023, za účasti zadávateľa posudku. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 8.12.2023.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Na stavbu nebola poskytnutá projektová dokumentácia.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

Pozemky - parcela registra „C“ č. 457/59, 457/60

Vecné bremeno za právo umiestnenia vrtu pitnej vody na parcele registra „C“ č. 458/2, 460/19.

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

Neboli zistené.

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).

Nehnutelnosť sa nachádza v lokalite, ktorá je ÚPN mesta Svätý Jur funkčne určená "športovo - rekreačné územia" (zdroj: [https://www.moderneobce2.sk/data/uploads/svatyjur.sk/zemn%C3%BD\\_pl%C3%A1n/\\_07\\_VP\\_S\\_ZaD\\_9\\_2022\\_11.pdf](https://www.moderneobce2.sk/data/uploads/svatyjur.sk/zemn%C3%BD_pl%C3%A1n/_07_VP_S_ZaD_9_2022_11.pdf)).

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutelnosť sa nachádza v extraviláne sídelného útvaru Svätý Jur, v miestnej časti Jozefkovo údolie. Pozemok je prístupný po asfaltovej komunikácii a je možnosť napojenia na verejné inžinierske siete: kanalizácia (areálová napojená na mestskú) a električka. Nehnutelnosť sa nachádza na okraji mesta v atraktívnej polohe vzhľadom na bývanie a rekreáciu.

Mesto Svätý Jur je tretím najväčším mestom v okrese Pezinok a nachádza sa tu Mestský úrad. Ďalej je v meste základné školstvo, lekáreň, pošta, kultúrne a telovýchovné zariadenia. Dopravné napojenie je na linky SAD a ŽSR. Životné prostredie je bez vážnejšieho poškodenia. Na severnom okraji mesta sa začína CHKO Malé Karpaty. V blízkosti mesta sa nachádzajú niekoľko rekreačné chatové oblasti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnutelnosť sa nachádza v lokalite, ktorá je ÚPN mesta Svätý Jur funkčne určená na "športovo - rekreačné územia", čím sú stanovené možnosti využitia nehnuteľnosti. Iné využitie sa nedá predpokladať

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Závady viazajúce na nehnuteľnosti, ani práva spojené s nehnuteľnosťou neboli zistené. S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.

### 2.1 STAVBY

### 2.2 POZEMKY

#### 2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.2.1.1 Predaj

#### POPIS

Pozemok sa nachádza na mierne svahovitom teréne, bez obmedzujúcich faktorov. Možnosť napojenia na inžinierske siete - kanalizácia (areálová napojená na mestskú) a električka. Prístup je po asfaltovej komunikácii.

Podľa ÚPN mesta Svätý Jur sa pozemky nachádzajú v lokalite, ktorá je funkčne určená na "športovo - rekreačné územia".

Na základe GP bol z pôvodného pozemku reg. "E" č. 467 odčlenený pozemok reg. "C" parc.č. 457/59 o výmere 36 m<sup>2</sup> a parc.č. 457/60 o výmere 30 m<sup>2</sup>.

Na pozemku reg. "C" parc.č. 457/59 sa nachádza časť stavby "turistickej ubytovne" súp.č. 1420 (vlastník PECH-TOUR Slovakia s.r.o. - vid' LV č.318), pozemok parc.č.457/60 je príľahlý k stavbe.



Vzhľadom na blízkosť Hl. m. SR Bratislava (15 km) je zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Preto za jednotkovú cenu beriem cenu pozemku v Bratislave (66,39 €/m<sup>2</sup>) zníženú na 80 %, ktorá je ďalej upravená koeficientmi. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu že pozemok je zastavané stavbou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
457/59	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
457/60	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>66,00</b>

Obec:  
Východisková hodnota:

Svätý Jur  
V<sub>HMJ</sub> = 80,00% z 66,39 €/m<sup>2</sup> = 53,11 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,01
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,01 * 0,70$	0,9380
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 0,9380$	<b>49,82 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 457/59	$36,00 \text{ m}^2 * 49,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 793,52
parcela č. 457/60	$30,00 \text{ m}^2 * 49,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 494,60
<b>Spolu</b>		<b>3 288,12</b>



**2.2.1.2 Pozemok č. 458/2, 460/19****POPIS**

Pozemok sa nachádza na mierne svahovitom teréne, bez obmedzujúcich faktorov. Možnosť napojenia na inžinierske siete - kanalizácia (areálová napojená na mestskú) a elektriika. Prístup je po asfaltovej komunikácii.

Podľa ÚPN mesta Svätý Jur sa pozemky nachádzajú v lokalite, ktorá je funkčne určená na "športovo - rekreačné územia".

Na pozemku reg. "C" parc.č. 458/2, 460/19 sa nachádza vrt pitnej vody, ktorý zásobuje vodou stavbu "turistickej ubytovne" súp.č. 1420 (vlastník PECH-TOUR Slovakia s.r.o. - vid' LV č.318).

Vzhľadom na blízkosť Hl. m. SR Bratislava (15 km) je zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Preto za jednotkovú cenu beriem cenu pozemku v Bratislave (66,39 €/m<sup>2</sup>) zníženú na 80 %, ktorá je ďalej upravená koeficientmi. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu že pozemok je zastavané stavbou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
458/2	ostatná plocha	5,00	1/1	5,00
460/19	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>16,00</b>

Obec:

Svätý Jur

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 66,39 €/m<sup>2</sup> = 53,11 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,01
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,01 * 0,70$	0,9380
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 0,9380$	49,82 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 458/2	$5,00 \text{ m}^2 * 49,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	249,10
parcela č. 460/19	$11,00 \text{ m}^2 * 49,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	548,02
<b>Spolu</b>		<b>797,12</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok č. 458/2, 460/19

Nájom je odvodený od všeobecnej hodnoty pozemku, ktorá je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie výšky ročného nájomného na dobu neurčitú, sa uvažuje v zmysle príslušnej vyhlášky s dobou návratnosti investícií s obdobím 20 rokov. Daň z príjmu pre obce je 15 %.

Úroková miera bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p.a. pre Slovensko, pre vklady pre domácnosti s dobou dohodnutej splatnosti nad 2 roky. Pre posudzované (známe) obdobie 10/2023, čo je 2,82 %.

Úroková miera je na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:	49,820 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,82 %
Daň z príjmu:	15 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie:	1,15
Počet MJ pozemku:	16,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 49,820 * \left[ \frac{(1+0,0282)^{20} * 0,0282}{(1+0,0282)^{20} - 1} \right] * 1,15 = 3,787 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 16,00 \text{ m}^2 * 3,787 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 60,59 \text{ €/rok}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Pozemok č. 458/2, 460/19

#### POPIS

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:

- konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú hranicu),
- strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo)

**Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:** 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). Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách časovo neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov.

Bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos z nájmu - odhadovaná bežná strata.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Vecné bremeno je časovo neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov.

Základná úroková sadzba v čase ohodnotenia je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS - 10/2023 je 2,82 %.

Odhadovaná strata z nevyužitého nájomného je v súlade s metodikou USI Žilina v intervale 0 % až 75 %.

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,82 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom 458/2 + 460/19	5+11	m <sup>2</sup>	16,00	3,787	60,59

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Bežnú stratu výnosu z nájomného vo výške 20 % z hrubého výnosu pozemku	0,20*60,59	12,12
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>12,12</b>

Odhadovaná strata: 20 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 60,59 - 12,12 - 12,12 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 36,35 €/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]
Bežnú stratu výnosu z nájomného vo výške 20 % z hrubého výnosu pozemku	0,20*60,59	12,12
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>12,12</b>

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$20 * (100 - 20) / 100 = 16,00 \%$

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

$OZ_{BU} = 60,59 - 12,12 - 12,12 (20\% \text{ strata}) - 9,69 (16\% \text{ obmedzenie}) = 26,66 \text{ €/rok}$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |26,66 - 36,35| = 9,69 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 2,82 / 100 = 0,0282$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,69 * \frac{(1+0,0282)^1 - 1}{(1+0,0282)^1 * 0,0282}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,42 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 9,42 / 16 = 0,59 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,69 * \frac{(1+0,0282)^{20} - 1}{(1+0,0282)^{20} * 0,0282}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 146,59 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 146,59 / 16 = 9,16 \text{ €/m}^2$$



### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra „C“ č. 457/59, 457/60 a všeobecnú hodnotu za zriadenie vecného bremena na umiestnenie vrtu pitnej vody na parc.č. 458/2, 460/19 v k.ú. Neštich, obec Svätý Jur, okres Pezinok.

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

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Predaj - parc. č. 457/59 (36 m <sup>2</sup> )	1 793,52
Predaj - parc. č. 457/60 (30 m <sup>2</sup> )	1 494,60
<b>Spolu pozemky (66,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 288,12</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>3 288,124</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>3 290,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícdeväťdesiat Eur</b>	

#### REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok č. 458/2, 460/19	3,787	60,59
<b>Spolu</b>		<b>60,59</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>61,00</b>
<b>Slovom: Šesťdesiatjeden Eur/rok</b>		

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Pozemok č. 458/2, 460/19	146,59	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>146,59</b>	
<b>Slovom: Jedenstoštyridsaťsedem Eur</b>		

Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na parc.č. 458/2, 460/19, spolu vo výmere 16 m<sup>2</sup> je 146,59 €.

V Pezinku, dňa 14.12.2023

Tel.čís.: 033 / 649 6311  
0905 362 749



Ing. Kovačovský Peter

## IV. PRÍLOHY

List MsÚ Svätý Jur č. 15645/1489/2023/Sim. zo dňa 16.11.2023.

Geometrický plán na oddelenie pozemkov, vyhotovený Ing. S.Zverinom dňa 19.5.2023, zák.č. 22-2023, overený OÚ Pezinok pod č. G1 431/2023 dňa 21.6.2023.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

Kópia z mapy určeného operátu, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

Informatívny výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 342 - čiastočný - 2 x, 1, 318, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka :

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvia: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 911771. Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 13/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca



Situácia k žiadosti PECH TOUR, s.r.o.,  
k.ú. Neštich



Pozemky 460/19 a 458/2  
na ktorých sa nachádza vrt  
– zdroj pitnej vody

Časť pozemku KN E 467 –  
novovytvorená KN C 457/59

Časť pozemku KN E 467 –  
novovytvorená KN C 457/60

Vonkajší bazén  
Dobráne-Latvorené

Mountain hotel Eva  
booking.com - Hotel

Jozefkovo údolie

Jozefkovo údolie

Jozefkovo údolie

Pochybný

Google