

SLOVENSKÁ POĽNOHOSPODÁRSKA UNIVERZITA V NITRE

Fakulta európskych štúdií
a regionálneho rozvoja

Katedra regionalistiky
a rozvoja vidieka

Ing. Martin Mariš, PhD.

EKONOMIKA ÚZEMNÉHO ROZVOJA

CVIČENIA

Nitra 2016

Vydala Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre
vo Vydavateľstve SPU

Autor: Ing. Martin Mariš, PhD. (6,52 AH)
 Katedra regionalistiky a rozvoja vidieka
 FEŠRR, SPU v Nitre

Recenzenti: prof. Ing. Lubomír Gurčík, CSc.
 Mgr. Ing. Ondrej Beňuš, PhD.
 Ing. Peter Mariš

Schválil rektor Slovenskej poľnohospodárskej univerzity v Nitre dňa 24. 8. 2016
ako skriptá pre študentov SPU.

© M. Mariš, Nitra 2016

ISBN 978-80-552-1537-2

ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK

BPEJ – Bonitované Pôdno-Ekologické Jednotky

H_{POZ} – Hodnota pozemku

H_{mj} – Hodnota mernej jednotky

O_d – Dočasné odňatie

O_t – Trvalé odňatie

HSLT – Hospodársky Súbor Lesných Typov

PPF – Poľnohospodársky Pôdny Fond

LPF – Lesný Pôdny Fond

V_t – Trvalé vyňatie

V_d – Dočasné vyňatie

VŠH_{POZ} – Všeobecná hodnota pozemku

OZ – Odčerpateľný zdroj

NBS – Národná Banka Slovenska

ECB – Európska Centrálna Banka

VŠH_{mj} – Všeobecná hodnota mernej jednotky

VH_{mj} - Jednotková východisková hodnota pozemku

K_{pd} - Koeficient polohovej diferenciácie

VH – Východisková hodnota

O_p – Obstavaný priestor

O_c – Celkový obstavaný priestor

O_{di} – Obstavaný priestor doplnkových častí

RU – rozpočtový ukazovateľ

JKSO – Jednotný Katalóg Stavieb a Objektov

TH -Technická hodnota

HO – Hodnota opotrebenia

VŠH – Všeobecná hodnota

VŠH_s – Všeobecná hodnota stavieb

VŠH_p - Všeobecná hodnota pozemkov

ÚSI ŽU - Ústav Súdneho Inžinierstva Žilinskej Univerzity

ÚSZ SVF STU – Ústav Súdneho Znalectva Stavebnej Fakulty Slovenskej Technickej Univerzity

PV – Súčasná hodnota

FV – Budúca hodnota

HV – Výnosová hodnota

O_k – Kapitalizovaný odpis

ZZ – Základná životnosť

HL – Likvidačná hodnota stavby

HRV – Hrubý výnos stavby

DzN - Daň z nehnuteľnosti

DzN_s - Daň zo stavieb

DzN_B - Daň z bytov/ nebytových priestorov

DzN_{POZ} - Daň z pozemkov

VŠH_{NP} – Všeobecná hodnota nájmu pozemkov

VŠH_{NS} - Všeobecná hodnota nájmu stavieb

P_{POZ} - Podiel pozemku na nájme

ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka č.1 Jednotková východisková hodnota pozemkov podľa miest a obcí SR

Tabuľka č.2 k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00)

Tabuľka č.3 k_v – koeficient intenzity využitia (0,90 – 0,20)

Tabuľka č.4 k_d – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

Tabuľka č.5 k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

Tabuľka č.6 k_l - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

- Tabuľka č.7 k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)
- Tabuľka č.8 k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)
- Tabuľka č.9 Hodnoty koeficientu konštrukčno-materiálovej charakteristiky - k_K pre katalóg RU MŽU
- Tabuľka č.10 Hodnoty koeficientu vyjadrujúceho územný vplyv - k_M pre katalóg RU MŽU
- Tabuľka č.11 Charakteristika kvalitatívnych tried podľa Klimeša
- Tabuľka č.12 Hodnotené faktory (znaky) na určenie koeficienta k
- Tabuľka č.13 Hlavné úrokové sadzby ECB
- Tabuľka č.14 Orientačné hodnoty miery vyjadrujúcej rizika zahŕňajúce aj obchodné prirážky peňažných ústavov
- Tabuľka č.15 Orientačné hodnoty miery vplyvu miesta – lokality u_{pol}

ZOZNAM OBRÁZKOV

- Obrázok č.1 Budúca hodnota pri zloženom úrokovaní
- Obrázok č.2 Súčasná hodnota pri zloženom úrokovaní
- Obrázok č.3 Umorovanie pôžičky
- Obrázok č.4 Vývoj indexu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike

ZOZNAM PRÍLOH

- Príloha č.1 Návrh na vklad do katastra
- Príloha č.2 List vlastníctva
- Príloha č.3 Žiadosť o vydanie stavebného povolenia
- Príloha č.4 Návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu
- Príloha č.5 Kúpna zmluva na dom a pozemok
- Príloha č.6 Kúpna zmluva na pozemok
- Príloha č.7 Zmluva o prenájme bytu

OBSAH

ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK.....	3
ZOZNAM TABULIEK.....	4
ZOZNAM OBRÁZKOV.....	5
ZOZNAM PRÍLOH.....	5
PREDSLOV.....	8
1. ZÁKLADNÉ POJMY.....	9
1.1 VLASTNÍCKE PRÁVA K VECIAM.....	9
1.2 ZÁSAHY DO VLASTNÍCKYCH PRÁV	10
1.3 EVIDENCIA NEHNUTEĽNOSTÍ	14
1.4 ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE, ÚZEMNÉ KONANIE A STAVEBNÝ PORIADOK	16
1.4.1 Územné konanie.....	20
1.4.2 Stavebný poriadok.....	22
2.ÚVOD DO OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ.....	25
2.1 OHODNOCOVANIE PÔDY A POZEMKOV	27
2.1.1 Ohodnocovanie pôdy.....	27
2.1.2 Ohodnocovanie pozemkov	33
2.1.2.1 Porovnávací metóda	34
2.1.2.2 Výnosová metóda	34
2.1.2.3 Metóda polohovej diferenciácie	34
2.2 OHODNOCOVANIE STAVEBNÝCH OBJEKTOV	42
2.2.1 Východisková hodnota nehnuteľnosti (VH).....	43
2.2.2 Technická hodnota nehnuteľnosti (TH).....	59
2.2.3 Všeobecná hodnota nehnuteľnosti.....	62
3. ÚVOD DO EKONOMIKY INVESTIČNÝCH PROJEKTOV.....	78
3.1 ČASOVÁ HODNOTA PEŇAZÍ.....	79
3.1 Budúca hodnota a zložené úrokovanie	79
3.2 SÚČASNÁ HODNOTA.....	81
3.3 BUDÚCA HODNOTA VIACNÁSOBNÝCH PEŇAŽNÝCH TOKOV	83
3.4 Súčasná hodnota viacnásobných peňažných tokov	84
3.5 PERPETUITA A ANUITA	85
3.5.1 Výpočet perpetuity	85
3.5.2 Výpočet anuity	86
3.5.3 Budúca hodnota anuity	88
3.6 INFLÁCIA A ČASOVÁ HODNOTA PEŇAZÍ	89

3.6.1	Inflácia a úrokové sadzby	90
4.	VÝNOSOVÁ HODNOTA NEHNUTEĽNOSTI	95
4.1	STANOVENIE ODČERPATEĽNÝCH ZDROJOV	97
4.2	HRUBÝ VÝNOS STAVBY	98
4.3	NÁKLADY SPOJENÉ S NÁJOMOM	99
4.3.1	Prevádzkové náklady	100
4.3.2	Správne náklady	102
4.3.3	Ostatné náklady	103
4.3.4	Strata – odhad nevyužitého nájmu	104
4.4	PODIEL POZEMKU NA NÁJME	104
4.5	DISKONTNÁ SADZBA.....	106
5.	HODNOTA NÁJMU NEHNUTEĽNOSTI.....	114
5.1	VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU STAVBY.....	115
5.2	VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKU	116
5.2.1	Metóda inverzných výnosov.....	116
6.	POUŽITÁ LITERATÚRA:	119
	Príloha 1: Návrh na vklad do katastra	121
	Príloha 2: Výpis z listu vlastníctva.....	123
	Príloha 3: Žiadosť o vydanie stavebného povolenia	124
	Príloha 4: Návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu	127
	Príloha 5: Kúpna zmluva na dom a pozemok.....	129
	Stav predmetu kúpy.....	131
	Príloha 6: Kúpna zmluva na pozemok.....	135
	Stav Predmetu kúpy.....	136
	Príloha 7: Zmluva o prenájme bytu.....	139
Článok I.....		140
Článok II		141
Článok III.....		141
Článok IV		141
Článok V.....		141
Článok VI.....		142
Článok VII		143
Článok VIII.....		143
Článok IX.....		144

PREDSLOV

Územný rozvoj dneška reflektuje dynamiku rozvoja občianskej spoločnosti viac ako si uvedomujeme. Funkčné využívanie územia v spätosti s územným plánovaním a rozhodovaním ovplyvňuje naše životy v zmysle dochádzky za prácou, službami a rozhodovaním o bývaní i využívaním voľnočasových aktivít. Ekonomika územného rozvoja stojí v pozadí týchto procesov a v tomto kontexte ju možno chápať ako zosobnenie voľného pôsobenia trhových síl, ktorých výsledkom je priestorovo-funkčná segregácia územia prinášajúca ich užívateľom a vlastníkom rentu. Naznačuje to, že do problematiky územného rozvoja je priamo i nepriamo zainteresovaných pomerne široký počet trhových subjektov.

Predkladané učebné skriptá „Ekonomika územného rozvoja (cvičenia)“ poskytujú všeobecný prehľad o prebiehajúcich procesoch súvisiacich s využívaním územia v zmysle platných legislatívnych noriem. Pre čitateľa môžu poslúžiť ako základný výukový materiál pri poskytovaní informácií o postupoch prebiehajúcich v rámci územných konaní a oboznamovaní o metódach používaných pri stanovení tzv. „vnútornej“ ceny nehnuteľnosti prostredníctvom odhadu. Učebným doplnkom vysokoškolských skript je vstup do ekonomiky investičných projektov, vnímaním nehnuteľnosti ako aktíva, ktorý nám v čase dokáže priniesť pravidelný dôchodok – rentu. Problematika je vhodne doplnená i metódami určenými na oceňovanie peňažných tokov plynúcimi z vlastníctva nehnuteľnosti, kritériách hodnotenia ekonomickej efektívnosti a návratnosti prvotných výdavkov na obstaranie dlhodobého majetku.

Záverom ďakujem pánovi **prof. Ing. Ľubomírovi Gurčíkovi, CSc.** za pozorné prečítanie si textu a poskytnutie cenných pripomienok za účelom zvýšenia odbornej kvality vysokoškolských skript. V neposlednom rade patrí vďaka i pánom **Mgr. Ing. Ondrejovi Beňušovi, PhD.** za poskytnutie dôležitých pripomienok najmä v rámci legislatívnej časti skript a **Ing. Petrovi Marišovi** za praktický vklad najmä časti ohodnocovania nehnuteľnosti.

Autori	Ing. Martin Mariš, PhD.
Názov	EKONOMIKA ÚZEMNÉHO ROZVOJA CVIČENIA
Určené	Pre študentov SPU
Vydavateľ	Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre
Vydanie	Prvé
Vytlačené	September 2016
Náklad	150 kusov
Počet strán	146
AH-VH	6,52–6,75
Tlač	Vydavateľstvo SPU v Nitre
ISBN 978-80-552-1537-2	Cena 4,90 €

Rukopis neprešiel redakčnou úpravou vo vydavateľstve.
Za odbornú náplň vydania zodpovedajú autori.

