

**Znalecká organizácia:** FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: [peter@skakala.sk](mailto:peter@skakala.sk)

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2000350, SNM/20/007/SBe, zo dňa 17.01.2020

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 12/2020

**Vo veci:** Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva presahu stavby prístrešku (prestrešenie vstupu), na pozemku v Bratislave v k.ú. Petržalka, parc. č. 4464/5 v rozsahu dielu č. 1 s výmerou 22 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Počet strán (z toho príloh): 29 (14)

Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva presahu stavby prístrešku (prestrešenie vstupu), na pozemku v Bratislave v k.ú. Petržalka, parc. č. 4464/5 v rozsahu dielu č. 1 s výmerou 22 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v prospech vlastníka pozemku parc. č. 4464/1 a stavby s.č. 3570 v k.ú. Petržalka.

## 2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zriadenia vecného bremena.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 05.02.2020.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 05.02.2020.

## 5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2000350, SNM/20/007/SBe, zo dňa 17.01.2020
- Situácia umiestnenia predmetného pozemku
- Nákres (rez) prístrešku nad predmetným pozemkom
- Geometrický plán č. 24/2019, zo dňa 12.11.2019

### b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 1748, k.ú. Petržalka, zo dňa 05.02.2020
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 05.02.2020
- Situácia pozemku podľa úradného portálu [www.mapka.gku.sk](http://www.mapka.gku.sk)
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu
- Zistenia z miestnej obhliadky

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS 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 platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$\text{VŠH nájmu} = \text{VŠH poz} \times \left[ \frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

k – úroková miera, 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 vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

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 vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach 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.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy

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. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu sa odpočítajú náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe všeobecnej hodnoty pozemku. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z Katastra nehnuteľností, LV č. 1748, okres Bratislava V, katastrálne územie Petržalka:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (**len hodnotená parcela**)

- Parcelné číslo 4464/5, výmera 1097 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie

- Diel č. 1 (podľa geometrického plánu) na predmetnej parcele, výmera dielu je 22 m<sup>2</sup>

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

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

## ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremeno v prospech oprávneného Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v súlade s ust. § 66 ods. 1 písm. a) a ods.2) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách na pozemkoch registra C KN parc.č.4474, 4473, 4460, 4461, 4462/3, 4464/5 podľa žiadosti o zápis vecného bremena, Z-10418/15.

Poznámky: Bez zápisu pre hodnotenú parcelu.

### **c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia**

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 05.02.2020. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

### **d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom**

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

### **e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom**

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok v Bratislave, k.ú. Petržalka, parcela číslo 4464/5 - Diel č. 1 s výmerou 22 m<sup>2</sup>.

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

- Bez záznamu.

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku je možné stanoviť na báze všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku je možné stanoviť aj porovnávaním.

### **2.1 POZEMKY**

#### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

### **a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave V, m.č. Petržalka, na Farského ulici a je priľahlý k stavbe nebytovej budovy s.č. 3570, v časti bočného prístupu do skladových a prevádzkových priestorov. Diel č. 1 je vyznačený na parcele č. 4464/5 v mieste prístrešku nad vstupom do skladu, vo výmere 22 m<sup>2</sup>. V najbližšom okolí sa nachádzajú prevažne bytové domy, administratívne budovy, obchodné prevádzky, mestská infraštruktúra a miestne komunikácie.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre inžinierske stavby, ako sídliskové komunikácie. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na verejné dopravné a technické vybavenie. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficienty zvyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako parcela priľahlá k stavbe nebytovej budovy, na ktorej je vybudovaná sídlisková komunikácia.

### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti**

Zriadenie trvalého vecného bremena - právo vybudovania prestrešenia vstupu do skladu čiastočne obmedzuje vlastníka pozemku v možnostiach jeho využitia. Obmedzenie je relatívne malé, prístrešok nebráni prechodu chodcov a prejazdu automobilov na úrovni upraveného terénu.



Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4464/5 - Diel č. 1	zastavané plochy a nádvoría	1/1	22,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), <u>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</u>	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,0 * 1,10 * 1,50 * 1,0 * 1,0$	2,3760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3760$	<b>157,74 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4464/5 - Diel č. 1	$22,00 \text{ m}^2 * 157,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 470,28
<b>Spolu</b>		<b>3 470,28</b>

### 3. NÁJMY

#### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Pozemok v k.ú. Petržalka

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$\text{VŠH nájmu} = \text{VŠH poz} \times \left[ \frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

k – úroková miera, 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 vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. V tomto prípade je pri výpočte výšky ročného nájmu stanovená doba návratnosti investície v rokoch takým spôsobom, ktorý zohľadňuje síce pomerne dobrú polohu pozemku, avšak s negatívnym vplyvom daného dlhodobého účelu využitia. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky a z úrokových sadzieb termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola do výpočtu stanovená na základe zistených publikovaných aktuálnych úrokových sadzieb komerčných bánk, podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)), ako priemerná hodnota pre obdobie posledných známych 12 mesiacov z vkladov. Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu, resp. priemer sadzieb platných pre právnické a fyzické osoby (všeobecná hodnota).

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:</b>	157,740 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	15 rokov
<b>Úroková miera:</b>	1,29 %
<b>Daň z príjmu:</b>	20 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,20
<b>Počet MJ pozemku:</b>	22,00 m <sup>2</sup>



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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 157,740 * \left[ \frac{(1+0,0129)^{15} * 0,0129}{(1+0,0129)^{15} - 1} \right] * 1,20 = 13,960 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

**Nájom za rok spolu:**

$$V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 22,00 \text{ m}^2 * 13,960 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{307,12 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Právo prestrešenia vstupu

Úlohou znalca je stanoviť výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na predmetnom pozemku. Jedná sa o právo presahu stavebnej konštrukcie prístrešku nad bočným vstupom do budovy skladu obchodnej prevádzky, vo vlastníctve žiadateľa o zriadenie vecného bremena (TPD v Petržalke).

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

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 vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach 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.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

**Všeobecná hodnota vecného bremena** sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \text{SUM} (OZ_t / (1+k)^t), t=1,2,\dots,n$$

$OZ_t$  - 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),

$k$  - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závrada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

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

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. Cudzí stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na prevádzku a údržbu. Daň z nehnuteľnosti je možné stanoviť podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach. Predmetom dane z pozemkov nie sú časti zastavaných plôch a nádvorí, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov, pozemky alebo ich časti, na ktorých sú postavené pozemné komunikácie s výnimkou verejných účelových komunikácií.

#### 4.1.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo neobmedzené  
**Doba trvania:** 20 r.  
**Úroková miera:** 1,29 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom za pozemok	m <sup>2</sup>	22,00	13,96	307,12
<b>Bežný hrubý príjem spolu:</b>				<b>307,12</b>

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	307,12*0,10	30,71
Náklady na prevádzku a údržbu	307,12*0,15	46,07
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>76,78</b>

**Odhadovaná strata:** 0 %

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

$OZ_{BE} = 307,12 - 76,78 - 0,00$  (0% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 230,34 €/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]
Správne náklady	307,12*0,15	46,07
Náklady na prevádzku a údržbu	307,12*0,15	46,07
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>92,14</b>

**Odhadovaná strata:** 0 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 10 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$10 * (100 - 0) / 100 = 10,00 \%$

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

$OZ_{BU} = 307,12 - 92,14 - 0,00 (0\% \text{ strata}) - 30,71 (10\% \text{ obmedzenie}) = 184,27 \text{ €/rok}$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |184,27 - 230,34| = 46,07 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

**Úroková miera:**  $k = 1,29 / 100 = 0,0129$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 46,07 * \frac{(1 + 0,0129)^1 - 1}{(1 + 0,0129)^1 * 0,0129}$$

$V\check{S}H_{VB} = 45,48 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 45,48 / 22 = 2,07 \text{ €/m}^2$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 46,07 * \frac{(1 + 0,0129)^{20} - 1}{(1 + 0,0129)^{20} * 0,0129}$$

$V\check{S}H_{VB} = 807,58 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 807,58 / 22 = 36,71 \text{ €/m}^2$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva presahu stavby prístrešku (prestrešenie vstupu), na pozemku v Bratislave v k.ú. Petržalka, parc. č. 4464/5 v rozsahu dielu č. 1 s výmerou 22 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v prospech vlastníka pozemku parc. č. 4464/1 a stavby s.č. 3570 v k.ú. Petržalka, za účelom zriadenia vecného bremena.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci aj na nadobúdateľa. Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná tak, že závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prestrešenia vstupu	807,58	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>807,58</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>810,00</b>	

Slovom: Osemstodesať Eur

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....  
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.  
.....

V Bratislave, dňa 10.02.2020

.....  
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

<b>Č. Popis</b>	<b>počet strán</b>
1. Objednávka č. OTS2000350, SNM/20/007/SBe, zo dňa 17.01.2020	2
2. Výpis z LV č. 1748 (výber strán), k.ú. Petržalka, zo dňa 05.02.2020	2
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 05.02.2020	1
4. Geometrický plán č. 24/2019, zo dňa 12.11.2019	3
5. Situácia a nákres (rez) prístrešku nad predmetným pozemkom	3
6. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov	1
7. Fotografie z miestnej obhliadky	2
<b>Spolu</b>	<b>14</b>



Objednávka číslo OTS2000350

SNM/20/007/SBe

<b>Odberateľ:</b> <b>Hlavné mesto Slovenskej republiky</b> <b>Bratislava</b> <b>Oddelenie majetkových vzťahov</b> Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> <b>FINDEX, s.r.o.</b>  Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: 2020	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie VB práva stavby presahu (prístrešku), ktorý bude realizovaný na pozemku parc. č. 4464/5 k. ú. Petržalka v rozsahu dielu 1 o výmere 22m2 v prospech vlastníka pozemku parc. č. 4464/1 a stavby so súpis. č. 3570, k. ú. Petržalka. Cena za ZP:

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. č.1  
814 99 Bratislava  
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

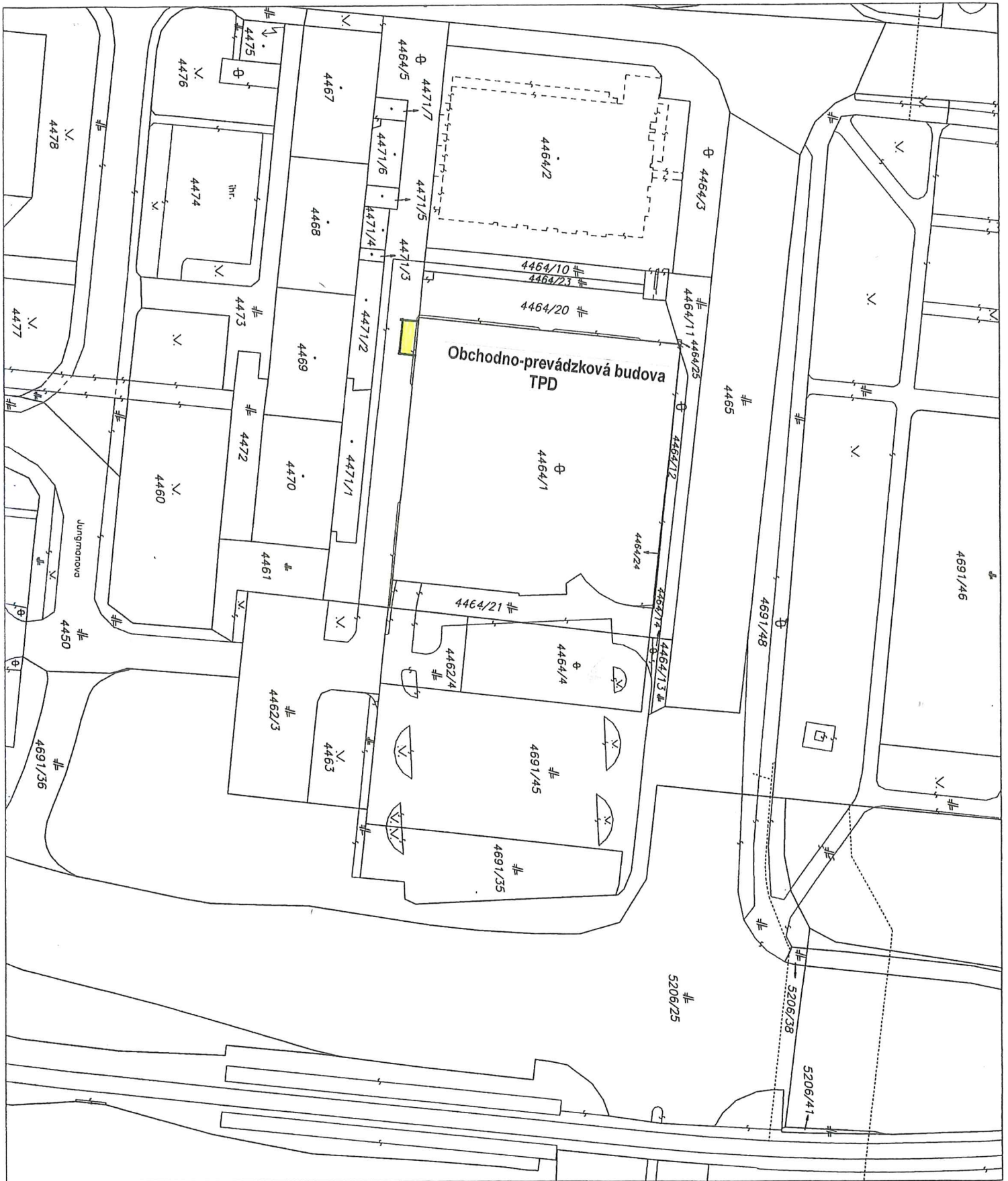
Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Szabo Tomáš

V Bratislave dňa: 16.01.2020

Schválené dňa: 17.01.2020

zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko  
pečiatka a podpis



Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres BratislavaV	Obec BA-m.č. PETRŽALKA	Kat. územie Petržalka
	Číslo zákazky 10007/19	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu: 4464/1			
Vyhotovil PA			
Dňa 04.09.2019	Meno Dolnáková		
Pečiatka a podpis			



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava V  
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA  
Katastrálne územie: Petržalka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 05.02.2020  
Čas vyhotovenia: 18:48:29

## ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4464/ 5	1097	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Informatívna poznámka	Začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - pozemkom parc.č. 5105/65, parc.č. 5105/313, parc.č. 5105/447, P2-2287/09
Obmedzujúca poznámka	V zmysle ustanovenia § 39 ods.2 katastrálneho zákona hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnostiam - k pozemkom parcelné číslo 958/1a 958/2 bola spochybnená, dvojité vlastníctvo s pozemkami registra C-KN parcelné parcelné č.5073/108 ostatná plocha o výmere 256 m2, č.5078/8, zastavaná plocha o výmere 1447 m2, č.5081/32, zastavaná plocha o výmere 152 m2, č.5104/5, ostatná plocha o výmere 1707 m2, č.5105/332, ostatná plocha o výmere 6801 m2, č. 5105/535, zastavaná plocha o výmere 2329 m2, vedenými na liste vlastníctva č.260 katastrálne územie Petržalka v prospech vlastníka Univerzita Komenského v Bratislave, IČO:397865, so sídlom Šafárikovo nám. 6, 818 06 Bratislava 16.
Titul nadobudnutia	REKL.C.5030/97 - POL.VZ 525/97
Titul nadobudnutia	REKL.C.5031/97
Titul nadobudnutia	ZMLUVA O PREVODE PRIVAT.MAJETKU PODLA V-430/97 Z 15.5.1997
Titul nadobudnutia	ROZH.OU C.5016/96 Z 11.3.1997
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS GP C.31321704/221-411/96
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS GP C.31366503-127/96
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS GP C.11909781-1/97
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS (ROZH.C.12/97/13192/NE-JA488 A-75,SM)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS (ROZH.Č - 2311/79-ŠA)
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS (VYPIS KN,GP C.35681217-39/97)
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS (KOLAUD.VYST.326-4168/79-FS-36,POTVR.C.12/97/13222/NE-JA498 A-75,GP C.31321704/221-382/96)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 15.10.1997 + GP 11909561-62/97
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS GP-11650290-95/95 Z 27.10.1997
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS GP-13992902-16/97 Z 12.8.1997
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS STAVBY Z 3.12.1997(GP 31321704/221-249/97,KOLAUD.ROZHOD.,POTVR.O PRIDEL.SUP.Č.)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 26.1.1998 (GP32114401-177/97,HZ NA PARC.Č.1882/2,1882/16 A 14406)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 7.7.1997 (GP Č.31366503-051/97,PK VL.Č.2775)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 26.1.1998(GP-31366503-110/97, PK VL.Č.1,2775, LV PRED THM)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 11.2.1998(GP-11909561-5/98, PK VL.Č.1, LV 2012)

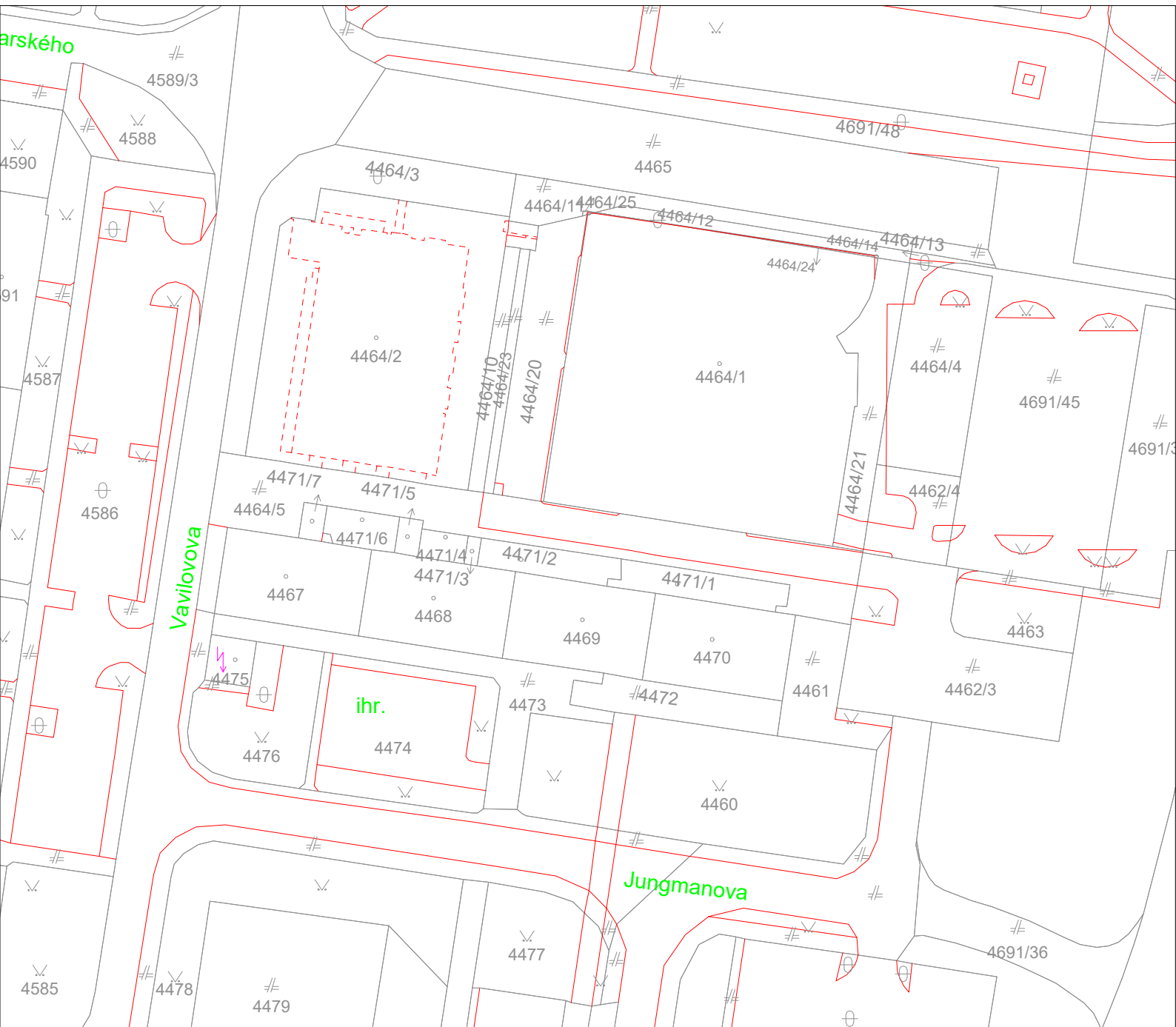
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve:  
 - zriadenia a uloženia prípojky VN,  
 - užívania prevádzkovania, opravy a odstránenia prípojky VN k stavbe 'Hokejová hala, Športové centrum Petržalka Bratislava, M. C. Sklodowskej 1/A' a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 760/2012 (č. overenia 2457/12),  
 - vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky VN budúcim oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu pozemkov v celosti a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,  
 na pozemky registra C KN parc. č. 658/2 a 664 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO 36361518), podľa V-28646/14 zo dňa 3.12.2014.
- 1 Vecné bremeno (in personam) spočívajúce v práve:  
 a) uloženia a prevádzky kanalizačnej, vodovodnej a elektrickej prípojky cez pozemky registra C KN parc. č. 3317, 3436, 3438, 3440, 3450/1, 3459/20, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 25/2013 (č. overenia 1246/2013),  
 b) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na pozemky registra C KN parc. č. 3317, 3436, 3438, 3440, 3450/1, 3459/20, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 25/2013 (č. overenia 1246/2013),  
 v prospech Dopravný podnik Bratislava (IČO 00492736), podľa V-31207/14 zo dňa 22.12.2014
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, Bratislava podľa geometrického plánu č. 19-3/2015, over.č. 198/2015 na pozemku C KN parc.č. 3051/3, 3051/4, 3051/12, 3051/52, 3052/1, 3052/5 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22kV VN linka č.161 na trase Rz Petržalka-Čuňovo. Z-3287/15
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemkoch p.č. 652/1, 653, 654 a príslušného pozemku parc.č.652/2 podľa § 23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z., Z-1074/15, R-5148/15
- 1 Záložné právo v prospech Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (IČO 30416094) na stavbu bytový dom Čapajevova 5 so súp.číslo 3920 na pozemku reg. C-KN parc.č. 3110/117, podľa V-5400/15 zo dňa 25.03.2015.
- 1 Vecné bremeno - podľa § 23 ods. 5 zák. 182/1993 Z. z. spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 685 v rozsahu držby a užívania parcely, umiestnenie podzemných stavieb slúžiacich pre potreby domu, právo prechodu pre prístup do domu, v prospech vlastníkov bytov v obytnom dome so súp. č. 1508 postavenom na pozemku registra C KN parc. č. 686, Z-21950/14
- 1 **Vecné bremeno - v prospech oprávneného Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v súlade s ust. § 66 ods. 1 písm. a) a ods.2) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach na pozemkoch registra C KN parc.č.4474, 4473, 4460, 4461, 4462/3, 4464/5 podľa žiadosti o zápis vecného bremena, Z-10418/15.**
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemku registra C KN parcelné číslo 3418, 3436, 3447, 3450/3, 3452, 3458:  
 - zriadenie a uloženie prípojky NN, užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie prípojky NN k stavbe 'Polyfunkčný objekt - Fedinova', v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 09092014, úradne overenom dňa 19.01.2015 pod číslom 14/2015,  
 - vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky NN budúcim oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu pozemkov v celosti a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36 361 518), Čulenova 6, 816 47 Bratislava na základe zmluvy o zriadení vecného bremena podľa V-15738/15 zo dňa 13.07.2015.
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemku reg. C-KN parc.č. 3365/1, 3436, 3447, 3448/7, 3448/9 uloženie a prevádzku stavebného objektu SO 05-Teplovodná prípojka k stavbe „Polyfunkčný objekt Fedinova“ v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 11032015, č.ov. 557/2015 v prospech BSS, spol s.r.o. IČO: 17311918, podľa V-18168/15 zo dňa 31.07.2015
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 23 zák. č. 182/1993 Z. z. právo stavby na pozemku parc. č. 386 a 387/1, Z-14754/15.
- 1 Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 2472/1, 2522/1, 2534/1:  
 - zriadenie a uloženie vodovodnej, kanalizačnej a NN prípojky k stavbe 'Autoservis Panónska ulica, Bratislava - Petržalka', v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 87/2015, úradne overenom dňa 24.07.2015 pod číslom 1502/2015,  
 - vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí, v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 2409/324 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena podľa V-25508/15 zo dňa 23.11.2015.
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemku registra C KN parcelné číslo 4428/14, 4428/16, 4428/42, 4450, 4691/1  
 a) zriadenie a uloženie elektromagnetickej stavby  
 b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektromagnetickej stavby a jej odstránenie  
 c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činnosti uvedenej pod písm. a) a b) v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.303-1/2015, overovacie č. 1928/2015 v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36361518) podľa V-31517/15 zo dňa 07.12.2015.
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa geom. plánu č. 207-9/2015 (over.č. 2513/15) na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 3084/15, 3084/16, 5796/1, 5833/3 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV VVN linka č. V8827 na trase Podunajské Biskupice - Karlova Ves a linka č. V8836 na trase Petržalka 1 - Matador, Z-22627/15

# Informatívna kópia z mapy

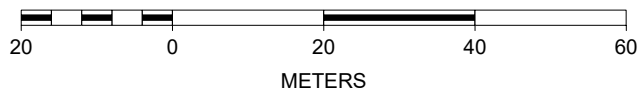
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V  
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA  
Katastrálne územie: Petržalka

streda 5. februára 2020 18:51




SCALE 1 : 1 000



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

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

Vyhotovitel' <b>Ing. Georg Mroč</b> <i>Geodetické a kartografické práce</i> <i>Trebišovská 1, 040 11 Košice</i>		Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Bratislava V</b>	Obec <b>Bratislava - m.č. Petržalka</b>
IČO: 32 482 434		Kat. územie <b>Petržalka</b>	Číslo plánu <b>24/2019</b>	Mapový list č. <b>Bratislava 9-1/23</b>
		<b>na zriadenie vecného bremena práva na prestrešenie vstupu na pozemku registra C-KN p.č.4464/5</b>		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <b>Ing. Ľubica Jakubčekova</b>
Dňa: <b>12.11.2019</b>	Meno: <b>Ing. Georg Mroč</b>	Dňa: <b>13.11.2019</b>	Meno: <b>Ing. Felix Virsik</b>	Dňa: <b>27-11-2019</b>
Nové hranice boli v prírode označené <b>neboli označené</b>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: <b>GI-2487/2019</b>
Žáznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>E 9426</b>				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
úradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				Pečiatka a podpis

# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k	od	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (ina opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely						parcele	parcely			ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>	pozemku	číslo	číslo	číslo	m <sup>2</sup>	parcely	ha	m <sup>2</sup>		
1748		4464/5		1097	zast.pl.	1			22	4464/5		1097	zast.pl. 22	HI.mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, BA
spolu:				1097					22			1097		
Stav právny je totožný s registrom C-KN Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prestrešenia vstupu vo vyznačenom rozsahu na pozemku p.č.4464/5 (diel č.1 o výmere 22 m <sup>2</sup> ) v prospech vlastníka pozemku p.č.4464/1 a stavby súp.č. 3570 postavenej na pozemku p.č.4464/1 agenda: kód spôsobu využívania 22 – pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba- miestna komunikácia														





# 4465

# 4464/21

# 4464/24

⊕ 4464/12

4464/1

# 4462/4

# 4462/3

# 4461

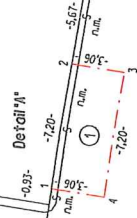
4470

4464/25

# 4464/11

# 4464/20

Detail "M"



4471/1

4469

# 4464/23

# 4464/10

4471/2

4468

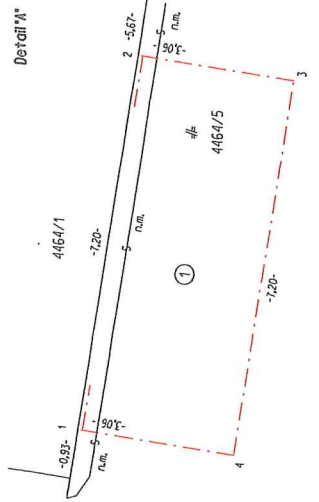
⊕ 4464/3

4464/2

# 4464/5

4471/3

Detail "M"



4471/4

4471/5

4471/6

4471/7

4464/1

# 4464/5

4467

# 4473

4475

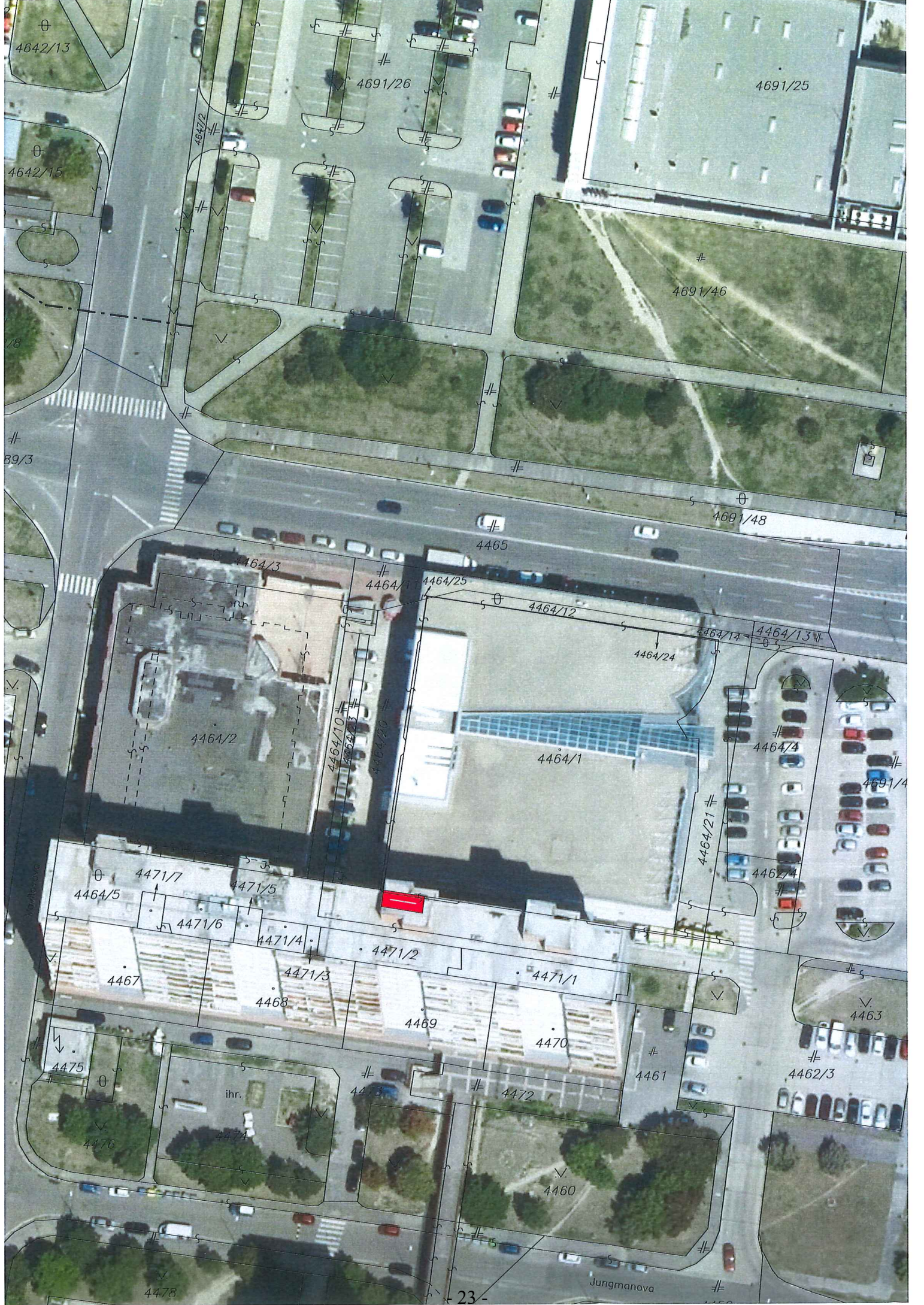
4476

ДВОУГОЛОВА

# 4466/1

⊕ 4586







## LEGENDA:



VYBÚRANÉ / DEMONTOVANÉ KONŠTRUKCIE



NOVÉ KONŠTRUKCIE, VÝPLNE OTVOROV, PRESTREŠENIE

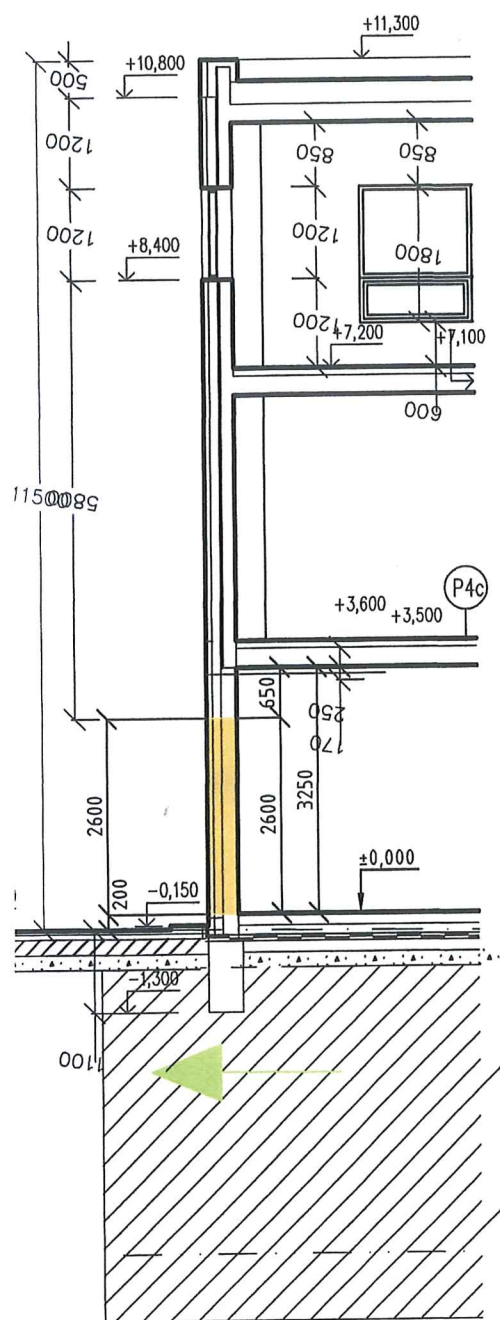
## POZNÁMKY:

- ROZMERY NEMERAŤ PRAVÍTKOM Z VÝKRESU!
- VŠETKY ROZMERY OVERIŤ NA STAVBE PREMERANÍM A PRISPÔSOBIŤ ZREALIZOVANÉMU STAVU!
- PODROBNOSTI V TECHNICKEJ SPRÁVE

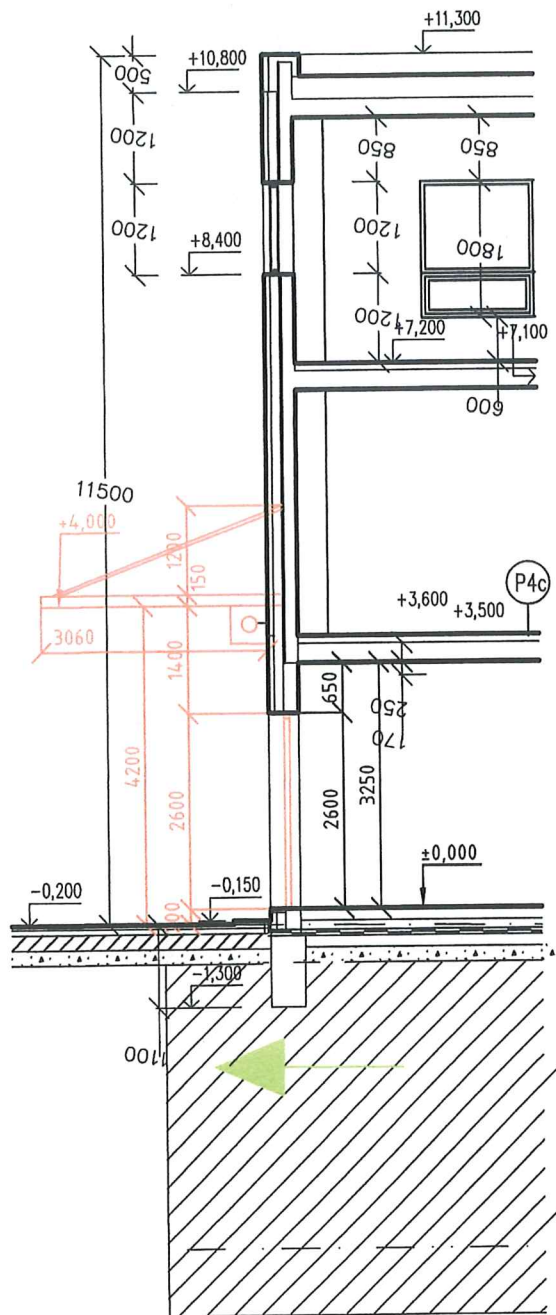


PROJEKTOVÁ KANCELÁRIA: <b>ATELIER 2D STUDIO</b> Svetlá 3, 811 02 Bratislava tel. +421 905 212227			
		±0,000 = +136,30 m.nm.	
PROFESIA:	<b>ARCHITEKTÚRA</b>	AUTOR OBJEKTU: Ing.arch. I. Marko, Ing.arch. B. Paulík	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing.arch. Alena Lukáčová AA SKA č.0527 AA	FORMÁT: 4 A4	STUPEŇ: PDSP
		MERÍTKO: 1:100	DÁTUM: 06/2019
INVESTOR:	TPD spol. s r.o., Farského 26, 851 01 Bratislava		Č. PARÉ:
NÁZOV STAVBY:	<b>OBCHODNO-PREVÁDZKOVÁ BUDOVA TPD FARSKÉHO 26, BRATISLAVA</b>		
OBJEKT:	SO-01 - ÚPRAVA DISPOZIČNÉHO RIEŠENIA		Č. VÝKR.:
NÁZOV VÝKRESU:	ČIASTKOVÉ REZY 1-1, 2-2, 3-3		<b>16</b>





DVY REZ 2-2  
PRACE



ČIASTKOVÝ REZ 2-2  
NOVÝ STAV

## Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
2019 / 01	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47	-
2019 / 02	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09	-
2019 / 03	0,03	1,22	1,04	1,33	0,23	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99	-
2019 / 04	0,03	1,05	1,07	1,35	0,23	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21	-
2019 / 05	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09	-
2019 / 06	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74	-
2019 / 07	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06	-
2019 / 08	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10	-
2019 / 09	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06	-
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00	-
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01	-
2019 / 12	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82	-

Priemerná úroková miera z vkladov nad 2 roky za posledných známych 12 mes. je 1,29 %.

# FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na hodnotený pozemok a okolie



# FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na hodnotený pozemok a okolie



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 12/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu