

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,  
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

Zadávateľ: Hl. m. SR Bratislava , 814 99 Bratislava , Primacialne nam. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2000898 SNM / 20/027/SBe

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 33/ 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemkov KN reg. E p.č. 3191/300, 3192/100, 3193, 3194 a 3195/2, katastrálne územie Dúbravka, podľa geometrického plánu číslo 43- 1/ 2018 , diel 1,2,3,4 a 5, pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú na predmetnú časť pozemku.

Počet listov (z toho príloh): 29 (15)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemkov KN reg. E p.č. 3191/300, 3192/100, 3193, 3194 a 3195/2, katastrálne územie Dúbravka, podľa geometrického plánu číslo 43- 1/ 2018, diel 1,2,3,4 a 5, pre účel plánovaného uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú na odčlenenú časť pozemkov.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Plánované uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena na pozemky na dobu neurčitú

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 4.3.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 4.3.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku  
Geometrický plán č. 43- 1/ 2018  
Územnoplánovacia informácia č. MAGSOMV/2019 z 13.1.2020

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5589 k. ú. Dúbravka zo dňa 1.3.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3451/1 k. ú. Dúbravka zo dňa 1.3.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

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 m<sup>2</sup> 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 5589 - čiast. v k. ú. Dúbravka

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc. č. 3191/300 orná pôda o výmere 2911 m<sup>2</sup>

parc. č. 3192/100 orná pôda o výmere 964 m<sup>2</sup>

parc. č. 3193 trv. trav. porast o výmere 360 m<sup>2</sup>

parc. č. 3194 trv. trav. porast o výmere 194 m<sup>2</sup>

parc. č. 3195/2 trv. trav. porast o výmere 188 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku, vecné bremená pre elektroenergetické zariadenie

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.1.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.1.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia. Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje,

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

Parc. KN reg. E číslo 3191/300, 3192/100, 3193, 3194 a 3195/2, diel 1,2,3,4 a5 podľa geom. plánu č. 43- 1/2018 z 12.2.2019

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v Bratislave, MČ Bratislava - Dúbravka, a sú umiestnené v blízkosti križovatky ulíc Saratovská a Agátová

Lokalita, kde sa pozemky nachádzajú je dostupná MHD /autobus /

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne cca 20 min.

V okolí pozemku, prípadne krátkej dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchodné centrá Bory, Tesco a iná občianska vybavenosť Mestskej časti Dúbravka

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je využívaný ako prístupová komunikácia pre záhradkársku osadu a objekty skladov a nevýrobných služieb. V pozemku sú umiestnené podzemné inžinierske siete - vodovod a kanalizácia

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

Predmetné pozemky sú užívané ako prístupová komunikácia a vonkajšie komunikačné plochy. Do plochy vyčlenenej geometrickým plánom pre zriadenie vecného bremena, zasahuje časť oplotenia zo strany pozemku parc.č. 3452/3

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemky KN registra E , parcely číslo 3191/300, 3192/100, 3193, 3194 a 3195/2 sa nachádzajú v intraviláne Mestskej časti Dúbravka , k.ú. Dúbravka a sú umiestnené v blízkosti križovatky ulíc Saratovská a Agátová.

**Podľa stanoviska oddelenia územného plánovania Magistrátu Hl.m. SR Bratislavy č. MAGSOMV/57970/2019 z 13.1.2020 , toto územie je podľa platného územného plánu určené ako rozvojové zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb. Kód funkcie 502**

Geometrickým plánom č. 43-1/2018 bola vyčlenená plocha o výmere 637 m<sup>2</sup> , ktorú predstavujú diely 1, 2, 3, 4 a 5 z parciel číslo 3191/300, 3192/100, 3193, 3194 a 3195/2 a sú časťou budúcej cyklotrasy.

V súčasnej dobe je toto územie časťou pôvodnej prístupovej komunikácie do časti záhradkárskej osady a do susediaceho areálu spoločnosti PŠP s.r.o. a Gastroglas Slovakia.

Podľa predloženého zákresu inžinierskych sietí v trase navrhovanej cyklotrasy sú umiestnené inžinierske siete: splašková kanalizácia dimenzie DN 400 a verejný vodovod prevádzkovateľa BVS DN 400.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 - 1,3  
- jedná sa o priemyselné územie a územie služieb miest nad 50 000 obyvateľov ,  
pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,2 , čo predstavuje stred intervalu

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05  
územie určené na pre zmiešanú zástavbu - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, šport so štandardným vybavením Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0  
Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - autobus,

Koeficient funkčného využitia , interval je 1,20 až 1,50  
Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,4,  
Jedná sa o územie v ktorom sú umiestnené stavby s intenzívnym využitím pre administratívu.

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5  
Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia a elektrina  
Koeficient stanovujem v strednej hodnote intervalu 1,4

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu 1,0 neupravujem, lebo pozitívne faktory pre zvýšenie hodnoty pozemku sa nevyskytujú

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,80, jedná sa o územie, ktorého užívanie je ovplyvnené intenzívnou železničnou dopravou / blízkosť železničnej trate Bratislava - Malacky, ochranné pásmo/, v trase pozemkov sú umiestnené verejné inžinierske siete, kanalizácia DN 400 a vodovodné potrubie. Pozemky sa užívajú ako verejná komunikácia, IV tr. po ktorej je zabezpečený prejazd do podjazdu pod železničnou trasou a pozemky sú určené pre výstavbu novej komunikácie - cyklotrasy.

Podľa realitného portálu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) sa ceny pozemkov v predmetnej záhradkárskej lokalite s využitím na zádkárske a rekreačné účely pohybujú v intervale 130 až 170 eur/m<sup>2</sup>.

Hodnota predmetných pozemkov stanovených metódou polohovej diferenciacie vo výške 89,- eur/m<sup>2</sup> s využitím na prístupovú komunikáciu, prípadne cyklotrasu sa javí ako objektívna.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3191/300 reg. E / diel 1 /	Orná pôda	13,00	1/1	13,00
3192/100 reg. E / diel 2 /	Ostatná plocha	227,00	1/1	227,00
3193 reg. E / diel 3 /	Trvalý tráv. porast	274,00	1/1	274,00
3194 reg. E / diel 4 /	Trvalý tráv. porast	6,00	1/1	6,00
3195/2 reg. E / diel 5 /	Trvalý tráv. porast	117,00	1/1	117,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>637,00</b>

**Obec:** Bratislava

**Východisková hodnota:**  $VH_{Mj} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ 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), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,80

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	1,3440
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3440$	<b>89,23 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3191/300 reg. E / diel 1 /	$13,00 \text{ m}^2 * 89,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 159,99
parcela č. 3192/100 reg. E / diel 2 /	$227,00 \text{ m}^2 * 89,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 255,21
parcela č. 3193 reg. E / diel 3 /	$274,00 \text{ m}^2 * 89,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	24 449,02
parcela č. 3194 reg. E / diel 4 /	$6,00 \text{ m}^2 * 89,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	535,38
parcela č. 3195/2 reg. E / diel 5 /	$117,00 \text{ m}^2 * 89,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 439,91
<b>Spolu</b>		<b>56 839,51</b>

**3. NÁJMY****3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Ostatná plocha**

Pre stanovenie výšky ročného nájomného pozemkov v rozsahu 637m<sup>2</sup> na dobu neurčitú, sa uvažuje v zmysle príslušnej vyhlášky s dobou návratnosti investícií s obdobím 25 rokov.

Úroková miera, ktorá vstupuje do výpočtu je prevzatá zo zverejnených štatistických údajov NBS a to úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou na obdobie 1 - 2 roky.

Primerná úroková miera týchto vkladov za posledných 12 mesiacov je 0,16%

Daň s príjmu pre právnický subjekt je 21%

**VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:** 89,230 €

**Obdobie predpokladanej návratnosti investície:** 25 rokov

**Úroková miera:** 0,16 %

**Daň z príjmu:** 21 %

**Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:** 1,21

**Počet MJ pozemku:** 637,00 m<sup>2</sup>

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

$$VŠH_{NPMJ} = 89,230 * \left[ \frac{(1+0,0016)^{25} * 0,0016}{(1+0,0016)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 4,409 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 637,00 \text{ m}^2 * 4,409 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\ 808,53 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu

#### POPIS

Rozsah časti pozemku, na ktorom sa zriaďuje vecné bremeno je 637 m<sup>2</sup>. Plocha je vyznačená geometrickým plánom, ako diel 1, 2, 3, 4 a 5

Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časovo neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov. Základná úroková sadzba v čase ohodnotenia je podľa ECB 0,00%, v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov nefinančných spoločností za obdobie 1 roka 02/2019-01/2020  
Náklady - daň z nehnuteľnosti a správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku).

Hodnota vecného bremena sa vypočíta kapitalizovaním trvalo odčerpatel'ného zdroja pri právach časovo neobmedzených maximálne 20 rokov.

Náklady - hodnota daňového zaťaženia, bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava, a predstavuje 0,0597 Eur/m<sup>2</sup> x 1,15, kategória Mestskej časti Dúbravka podľa VZN pre Bratislavu

Odhadovaná strata z nevyužitého nájomného je v súlade s metodikou USI Žilina v intervale 0% až 75%, pričom strata 0% je pri nadpriemernom záujme o prenájom a hodnota 75% je v situácii, keď v danom území nie je žiaden záujem o prenájom pozemku. Hodnota 50% zodpovedá posudzovanému územiu.

Obmedzenie s titulu závädy stanovujem na 30%

Úroková miera je pre daný výpočet daná údajom NBS, hodnota vkladov nefinančných spoločností / doporučenie USI Žilina/. Vklady s dohodnutou splatnosťou v intervale 1 - 2 roky.

Priemer úrokov za 12 mesiacov roku 12/2018 až 11/2019 je 0,16 %

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,16 %



#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Najom	637	m <sup>2</sup>	637,00	4,409	2 808,53

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	637*0,0597*1,15	43,73
Správa	0,03*34,99	1,05
Čistenie pozemku	637*1,0	637,00
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>681,78</b>

Odhadovaná strata: 50 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 2 808,53 - 681,78 - 1 404,27 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 722,48 €/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 s nehnuteľnosti	637*0,0597*1,15	43,73
Správa	0,03*34,99	1,05
Čistenie pozemku	637*1,0	637,00
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>681,78</b>

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<sub>BU</sub>):

OZ<sub>BU</sub> = 2 808,53 - 681,78 - 1 404,27 (50% strata) - 421,28 (15% obmedzenie) = 301,20 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |301,20 - 722,48| = 421,28 €/rok

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,16 / 100 = 0,0016$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 421,28 * \frac{(1+0,0016)^1 - 1}{(1+0,0016)^1 * 0,0016}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{420,61 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 420,61 / 637 = \mathbf{0,66 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 421,28 * \frac{(1+0,0016)^{20} - 1}{(1+0,0016)^{20} * 0,0016}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{8\ 285,70 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 8\ 285,70 / 637 = \mathbf{13,01 \text{ €/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemkov KN reg. E p.č. 3191/300, 3192/100, 3193, 3194 a 3195/2, katastrálne územie Dúbravka, podľa geometrického plánu číslo 43-1/2018, diel 1,2,3,4 a 5, pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, práva prechodu a prejazdu, na dobu neurčitú

Všeobecná hodnota vecného bremena 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>	
Ostatná plocha - parc. č. 3191/300 reg. E / diel 1 / (13 m <sup>2</sup> )	1 159,99
Ostatná plocha - parc. č. 3192/100 reg. E / diel 2 / (227 m <sup>2</sup> )	20 255,21
Ostatná plocha - parc. č. 3193 reg. E / diel 3 / (274 m <sup>2</sup> )	24 449,02
Ostatná plocha - parc. č. 3194 reg. E / diel 4 / (6 m <sup>2</sup> )	535,38
Ostatná plocha - parc. č. 3195/2 reg. E / diel 5 / (117 m <sup>2</sup> )	10 439,91
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>56 839,51</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>56 800,00</b>

Slovom: Päťdesiatšesťtisícosemsto Eur

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Ostatná plocha	4,409	2 808,53
<b>Spolu</b>		<b>2 808,53</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>2 810,00</b>

Slovom: Dvetisícosemstodesať Eur/rok

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu	8 285,70	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>8 285,70</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>8 300,00</b>	

Slovom: Osemtisícristo Eur

V Bratislava dňa 4.3.2020

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 5920 kat. územie Dúbravka
2. Geometrický plán č. 43-1/2018
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. E parc.č. 3191/300 , 3192/100 , 3193, 3194 a 3195/2 k.ú. Dúbravka
4. Úrokové miery vkladov - štatistické údaje NBS
5. Situácia uloženie inžinierskych sietí – vodovod a kanalizácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 33/2020 znaleckého denníka