

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

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava , 814 99 Bratislava , Prtimacialne nám. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2001384 SNM / 20/027/SBe

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/ 2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie vecného bremena na časti pozemkov registra "C" parc.číslo 2985/2, 2985/58, 2985/59, 2989/1 a 2990/6 , katastrálne územie Karlova Ves , podľa geometrického plánu číslo 149/2019.

Počet listov (z toho príloh): 25 (11)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. SNM/20/047/SBe stanovení všeobecnú hodnotu odplaty za zriadenie vecného bremena na časti pozemkov registra "C" parc.číslo 2985/2, 2985/58, 2985/59, 2989/1 a 2990/6, katastrálne územie Karlova Ves, podľa geometrického plánu číslo 149/2019.

2. Účel znaleckého posudku:

Plánované uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

1.5.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

1.5.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. SNM/20/047/SBe
Geometrický plán č. 149/2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 46 k. ú. Karlova Ves zo dňa 30.4.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 2985/2 k. ú. Karlova Ves zo dňa 30.4.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; 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)
- Ohodnocovanie nehnuteľností, autori Ilavský, Nič, Majdúch

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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_{MJ}	- východisková hodnota na 1 m ² pozemku
k_{PD}	- 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 m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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

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

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 46 - časť v k. ú. Karlova Ves

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 2985/2 ostatná plocha o výmere 24748 m²

parc. č. 2985/58 zastavaná plocha a nádvoría o výmere 512 m²

parc. č. 2985/59 zastavaná plocha a nádvoría o výmere 2099 m²

parc. č. 2989/1 ostatná plocha o výmere 47384 m²

parc. č. 2990/6 ostatná plocha o výmere 410 m²

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.5.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 1.5.2020

d) Technická dokumentácia:

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

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 reg. "C" 2985/2, 2985/58, 2985/59, 2989/1 a 2990/6

katastrálne územie Karlova Ves , podľa geometrického plánu číslo149/2019.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v Bratislave , MČ Karlova Ves , a sú umiestnené na ulici Staré Grunty v lokalite Mlynská dolina.

Pozemky v časti, kde sa zriaďuje vecné bremeno sú užívané ako chodníky pre peších a miestna komunikácia.

Lokalita , kde sa pozemky nachádzajú je dostupná MHD, autobus

V okolí pozemkou, prípadne v krátkej dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchody a občianska vybavenosť Mestskej časti Karlova Ves

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú využívané ako plocha verejného chodníka a miestnej komunikácie Staré Grunty

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Riziká spojené s využívaním pozemku pre umiestnenie podzemného rozvodu energetického zariadenie neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky registra "C" p.č. 2985/2, 2985/58, 2985/59, 2989/1 a 2990/6 , katastrálne územie Karlova Ves , sú situované v časti ulice Staré Grunty, pri vstupe do areálu cintorína Slávičie údolie a nákupného strediska Cubicon. Na časti týchto pozemkov bol uložený podzemný kábel elektrického vedenia NN prípojky do elektronabíjacej stanice.

Trasa podzemného kábla s ochranným pásmom je vyznačená geometrickým plánom číslo 149/2019

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 - 1,6

- jedná sa o zóny miest nad 100 000 obyvateľov , so zástavbou bytových objektov, objektov obchodu a služieb.
pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,4 , stred intervalu

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05

územie určené na pre zmiešanú zástavbu bytových, administratívnych a prevádzkových budov

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 bytové domy, objekty služieb, obchody a administratívu.

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5

Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a slaboprúd. Koeficient stanovujem v hodnote 1,45

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 0,70 , jedná sa o pozemky, ktoré sú užívané ako chodníky pre peších a miestna komunikácia a sú tiež ovplyvnené intenzívnou dopravou a exhalátmi a hlukom z automobilovej dopravy na ulici Staré Grunty v lokalite Mlynská dolina

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2985/2 diel 2	ostatná plocha	71,00	1/1	71,00
2985/2 diel 3	ostatná plocha	9,00	1/1	9,00
2985/58 diel 4	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	26,00
2985/59 diel 5	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
2989/1 diel 6	ostatná plocha	32,00	1/1	32,00
2990/6 diel 7	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				167,00

Obec: Bratislava

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

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 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 1,00 * 0,70$	1,9894
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9894$	132,08 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2985/2 diel 2	71,00 m ² * 132,08 €/m ² * 1/1	9 377,68
parcelsa č. 2985/2 diel 3	9,00 m ² * 132,08 €/m ² * 1/1	1 188,72
parcelsa č. 2985/58 diel 4	26,00 m ² * 132,08 €/m ² * 1/1	3 434,08
parcelsa č. 2985/59 diel 5	22,00 m ² * 132,08 €/m ² * 1/1	2 905,76
parcelsa č. 2989/1 diel 6	32,00 m ² * 132,08 €/m ² * 1/1	4 226,56
parcelsa č. 2990/6 diel 7	7,00 m ² * 132,08 €/m ² * 1/1	924,56
Spolu		22 057,36

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

Pre stanovenie výšky ročného nájomného 167 m² pozemku 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 0,23%

Daň s príjmu pre právnický subjekt je 21%

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	132,080 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,14 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	167,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 132,080 * \left[\frac{(1+0,0014)^{25} * 0,0014}{(1+0,0014)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 6,510 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 167,00 \text{ m}^2 * 6,510 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\ 087,17 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno

POPIS

Rozsah zabratej časti pozemkov registra "C" parc.číslo 2985/2, parc.č. 2985/58, parc. číslo 2985/59, parc.č. 2989/1 a parc.č. 2990/6, na ktorých sú umiestnené podzemné rozvody energetických zariadení - kábel elektrickej prípojky je vyznačený geometrickým plánom č. 149/2019. Plocha ochranného pásma uloženého podzemného elektro káblu je v rozsahu 167 m², pozemky zapísané na liste vlastníctva č. 46

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 04/2019-03/2020. Náklady - daň z nehnuteľnosti, správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku) a údržba pozemku /odhad/

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

Náklady - hodnota daňového zaťaženia, bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava, MČ Karlova Ves, a predstavuje 0,0597 Eur/m² x 1,15, kategória Mestskej časti 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 skutočné, právo umiestnenia sietí z titulu závädy predstavuje 30%, pričom do výpočtu to predstavuje 15% v súlade s usmernením podľa zborníka USI Žilina, november 2010

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 04/2019 až 03/2020 je 0,14 %

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,14 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Najom	167	m ²	167,00	6,51	1 087,17

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	$167 \cdot 0,0597 \cdot 1,15$	11,47
Správa	$0,03 \cdot 2\,609,43$	78,28
Údržba chodníka , čistenie	$167 \cdot 0,5$	83,50
Predpokladané bežné náklady spolu:		173,25

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 1\,087,17 - 173,25 - 543,59 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 370,33 \text{ €/rok}$

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	$167 \cdot 0,0597 \cdot 1,15$	11,47
Správa	$0,03 \cdot 2\,609,43$	78,28
Údržba chodníka , čistenie	$167 \cdot 0,5$	83,50
Predpokladané budúce náklady spolu:		173,25

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$15 \cdot (100 - 50) / 100 = 7,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,087,17 - 173,25 - 543,59 (50\% \text{ strata}) - 81,54 (7,5\% \text{ obmedzenie}) = 288,79 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |288,79 - 370,33| = 81,54 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,14 / 100 = 0,0014$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 81,54 \cdot \frac{(1+0,0014)^1 - 1}{(1+0,0014)^1 \cdot 0,0014}$$

$V\check{S}H_{VB} = 81,43 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / Mj = 81,43 / 167 = 0,49 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 81,54 * \frac{(1 + 0,0014)^{20} - 1}{(1 + 0,0014)^{20} * 0,0014}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{1\ 607,07\ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\ 607,07 / 167 = \mathbf{9,62\ €/m^2}$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie vecného bremena na časti pozemkov registra "C" parc.číslo 2985/2, 2985/58, 2985/59, 2989/1 a 2990/6 , katastrálne územie Karlova Ves , podľa geometrického plánu číslo 149/2019, pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú.

Všeobecná hodnota pozemkov na , ktorých bude zriadené vecné bremeno bola stanovená metódou polohovej diferenciacie, pričom boli zohľadnené špecifiká pozemkov , užívaných ako chodník pre peších a časť miestnej komunikácie na ulici Staré Grunty .

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 [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 2985/2 diel 2 (71 m ²)	9 377,68
Zastavaná plocha - parc. č. 2985/2 diel 3 (9 m ²)	1 188,72
Zastavaná plocha - parc. č. 2985/58 diel 4 (26 m ²)	3 434,08
Zastavaná plocha - parc. č. 2985/59 diel 5 (22 m ²)	2 905,76
Zastavaná plocha - parc. č. 2989/1 diel 6 (32 m ²)	4 226,56
Zastavaná plocha - parc. č. 2990/6 diel 7 (7 m ²)	924,56
Všeobecná hodnota celkom	22 057,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	22 100,00

Slovom: Dvadsaťdvatisícsto Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Zastavaná plocha	6,510	1 087,17
Spolu		1 087,17
Zaokrúhlene		1 090,00

Slovom: Jedentisícdeväťdesiat Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno	1 607,07	znižuje
Spolu VŠH	1 607,07	
Zaokrúhlene	1 610,00	

Slovom: Jedentisícšesťstodesať Eur

V Bratislava dňa 01.05.2020

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 46 k.ú. Karlova Ves
2. Geometrický plán č. 149/2019 z 19.12.2019
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
4. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. C parc.č. 2985/2 k.ú. Karlova Ves
4. Úrokové miery vkladov - štatistické údaje NBS

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 46/2020 znaleckého denníka