

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

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
813 99 Bratislava , Primaciálne nám č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2003714 SNM 20/120/AL

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 21/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemku KN p. č. 7/3 , katastrálne územie Lamač , podľa geometrického plánu číslo 08 - 04/2020 , diel 1 , pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú na predmetnú časť pozemku

Počet listov (z toho príloh): 22 (9)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemku KN reg. C p.č. 111/1 katastrálne územie Lamač, podľa geometrického plánu číslo 08-04/2020 a to diel 1, z pôvodnej parcely E č. 7/3 pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

## 2. Účel znaleckého posudku:

Plánované uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

8.3.2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

8.3.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Geometrický plán č. 08-04/2020

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 1203/2019, OUP 12/21

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3758 - čiast k. ú. Lamač zo dňa 08.3.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 111/1 k. ú. Lamač zo dňa 8.3.2021, 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)
- Miloslav Ilavský a spol., Ohodnocovanie nehnuteľností

## 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie

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 tesne 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 3758 - časť v k. ú. Lamač .

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu  
parc. č. 7/3 zastavané plochy a nádvorí o výmere 380 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 uložené na iných parcelách

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 8.3.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.3.2021

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 a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. reg. E - KN číslo 7/3 , diel 1 podľa geom. plánu č. 08-04/2020 z 16.9.2020

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave , MČ Lamač , a je umiestnený na časti komunikácie , ulica Lediny Lokality, v ktorej sa pozemok nachádza je súčasťou individuálnej bytovej zástavby , prevažne rodinné domy

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15 min.

V okolí pozemku, prípadne krátkej dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú škola, poliklinika, obchody, banka a občianska vybavenosť Mestskej časti Lamač.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je zastavaný časťou stavby a pôvodne bol využívaný ako miestna obslužná komunikácia

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

Pre užívanie časti pozemku , na ktorom sa nachádza stavba je potrebné uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Zastavaná plocha parc. KN reg. E č. 7/3 / diel 1 / POPIS

Pozemok parcela KN registra E , číslo 7/3 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Lamač , k.ú. Lamač v Bratislave, a je účasťou miestnej komunikácie , ulica Lediny.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie , záujmové parcely sa nachádzajú v území s funkčným využitím : - **malopodlažná zástavba obytného územia , kód funkcie 102, stabilizované územie.**  
Územie slúži pre bývanie v rodinných domoch.

Podľa geom. plánu č. 08 - 04/2020 , na časti pozemku , je umiestnená časť garáže , ktorá zasahuje do pôvodnej miestnej komunikácie. Presah stavby garáže a prestrešenia vstupu do rodinného domu na parcelu E číslo 7/3 je vyznačený geometrickým plánom , ako dvakrát diel 1, v celkovej výmere 4m<sup>2</sup>

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 obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov , 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, rodinných a administratívnych domov  
Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

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

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 prevažne stavby rodinných domov

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5  
Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina  
Koeficient stanovujem v hodnote 1,45

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0  
Hodnotu koeficientu upravujem 1,10 , na území MČ Lamač prevláda záujem o kúpu pozemkov pre IBV

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0  
Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,9 , jedná sa o pozemok o malej výmere, ktorého užívanie je ovplyvnené cestnou dopravou na miestnej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
7/3 diel 1	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5., obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,40
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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	1,10
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 1,10 * 0,90$	2,8136
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8136$	<b>186,79 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 7/3 diel 1	$4,00 \text{ m}^2 * 186,79 \text{ €/m}^2 * 1/1$	747,16
<b>Spolu</b>		<b>747,16</b>

**3. NÁJMY****3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Zastavaná plocha parc.č. / diel 1 /**

Pre stanovenie výšky ročného nájomného 4 m<sup>2</sup> 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. Priemerná úroková miera týchto vkladov za posledných 12 mesiacov je 0,35%

Daň s príjmu pre právnický subjekt je 21%

### Slovensko

#### 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
2020 / 02	0,02	0,85	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06	<b>0,10</b>	0,10	-
2020 / 03	0,02	0,56	0,98	1,07	0,09	0,01	0,00	0,04	<b>0,00</b>	0,42	-
2020 / 04	0,02	0,41	1,04	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	<b>0,10</b>	0,05	-
2020 / 05	0,02	0,56	1,12	1,02	0,09	0,01	0,00	0,00	<b>0,04</b>	0,06	-
2020 / 06	0,02	0,58	1,08	0,96	0,09	0,01	0,00	-0,05	<b>0,84</b>	0,09	-
2020 / 07	0,02	0,61	1,05	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	<b>0,03</b>	0,41	-
2020 / 08	0,02	0,58	0,99	1,06	0,09	0,01	0,00	0,02	<b>0,98</b>	0,10	-
2020 / 09	0,02	0,66	1,06	1,00	0,09	0,01	0,00	0,01	<b>0,62</b>	0,98	-
2020 / 10	0,02	0,61	1,10	0,97	0,09	0,01	0,00	0,02	<b>0,30</b>	1,03	-
2020 / 11	0,02	0,49	1,12	1,03	0,10	0,01	0,00	0,02	<b>0,92</b>	0,47	-
2020 / 12	0,02	0,49	1,13	1,07	0,10	0,01	0,00	0,01	<b>0,01</b>	0,14	-
2021 / 01	0,02	0,52	0,93	1,09	0,10	0,01	-0,01	-0,06	<b>0,30</b>	0,34	-

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	186,790 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,35 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	4,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 186,790 * \left[ \frac{(1+0,0035)^{25} * 0,0035}{(1+0,0035)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 9,458 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 9,458 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{37,83 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (ZÁVADY)

### 4.1 Stavba na pozemku

#### POPIS

Rozsah zabratej časti pozemku, na ktorom je časť stavby je 4 m<sup>2</sup>. Plochy sú vyznačená geometrickým plánom, ako 2 x diel 1

Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časove 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 2/2020-1/2021.

Náklady - daň z nehnuteľnosti a správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku) a jeho údržba.

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/m<sup>2</sup> 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 s titulu závady stanovujem na 100%

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

Priemer úrokov za posledných 12 mesiacov, obdobie 02/2020 až 1/2021 je 0,35 %

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,35 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Najom	4	m <sup>2</sup>	4,00	9,458	37,83



### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	$4 * 0,0597 * 1,15$	0,27
Správa	$0,03 * 37,83$	1,13
Čistenie pozemku	$4 * 1,0$	4,00
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>5,40</b>

Odhadovaná strata: 50 %

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

$OZ_{BE} = 37,83 - 5,40 - 18,92 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 13,51 \text{ €/rok}$

### 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	$4 * 0,0597 * 1,15$	0,27
Správa	$0,03 * 37,83$	1,13
Čistenie pozemku	$4 * 1,0$	4,00
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>5,40</b>

Odhadovaná strata: 50 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 50) / 100 = 50,00 \%$

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

$OZ_{BU} = 37,83 - 5,40 - 18,92 (50\% \text{ strata}) - 18,92 (50\% \text{ obmedzenie}) = - 5,41 \text{ €/rok}$

### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 5,41 - 13,51| = 18,92 \text{ €/rok}$

### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,35 / 100 = 0,0035$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 18,92 * \frac{(1 + 0,0035)^1 - 1}{(1 + 0,0035)^1 * 0,0035}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 18,85 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / Mj = 18,85 / 4 = 4,71 \text{ €/m}^2$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,92 * \frac{(1 + 0,0035)^{20} - 1}{(1 + 0,0035)^{20} * 0,0035}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{364,84 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 364,84 / 4 = \mathbf{91,21 \text{ €/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemku KN reg. E p.č. 7/3 katastrálne územie Lamač, podľa geometrického plánu číslo 08 - 04 /2020 , a to diely 1 , pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena 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 :

### VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Stavba na pozemku	364,84	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>364,84</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>365,00</b>	

**Slovom: Tristošestdesiatpäť Eur**

V Bratislava, dňa 08.03.2021

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 3758
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,  
- kópia katastrálnej mapy na p.č. 111/1
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. E parc.č. 7/3 k.ú. Lamač
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 1203/2019
5. Geometrický plán č. 08 - 04/ 2020

## 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 21/2021 znaleckého denníka