

**Znalec:** Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,  
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo spisu/objednávky :** Objednávka č. OTS2100906 SNM/21/019/BD zo dňa 02.03.2021 (doručená dňa 16.03.2021 elektronicky)

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**61/2021**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie

- vecného bremena: umiestnenia a užívania stavby – vjazdov/výjazdov v súvislosti s realizáciou stavby „Bytový dom – DISCOVERY TOWER, Mlynské Nivy, Bratislava“ na dobu neurčitú na novovytvorených pozemkoch „KNC“ parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

**Počet strán (z toho príloh):** 42 (25)

**Počet vyhotovení:** 3 + 1 archív znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie

- vecného bremena: umiestnenia a užívania stavby – vjazdov/výjazdov v súvislosti s realizáciou stavby „Bytový dom – DISCOVERY TOWER, Mlynské Nivy, Bratislava“ na dobu neurčitú na novovytvorených pozemkoch „KNC“ parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

## 2. Účel znaleckého posudku

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 16.03.2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.03.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 59801/2020-432977 a MAGS OOUPD 40242/2021 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením obstarávania územnoplánovacích dokumentov zo dňa 19.02.2021 na časti pozemkov KNC parc. č. 21844/2, k.ú. Nivy (kópia),
- Geometrický plán č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020 (kópia),
- Objednávka č. OTS2100906 SNM/21/019/BD zo dňa 02.03.2021 (doručená dňa 16.03.2021 elektronicky)

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

### b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 797, k.ú. Nivy zo dňa 21.03.2021 – čiastočný - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 21.03.2021 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.skgeodesy.sk](http://www.zbgis.skgeodesy.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.

- 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) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

Definície pojmov

- *Všeobecná hodnota (VŠH)*: Všeobecná hodnota 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- *Pozemok*- Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- *Parcela* - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)
- Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- *Vecné bremená* obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou
  - konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
  - zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
  - strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

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

#### Postup výpočtu odplaty za zriadenie vecného bremena:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

#### **I. Všeobecná hodnota pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

#### **1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou**

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m<sup>2</sup>) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

## 2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

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

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

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.

## 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

## II. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [EUR/m^2/rok]$$

kde:

V\check{S}H<sub>PMJ</sub> – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m<sup>2</sup>],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k<sub>N</sub> – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

## III. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [Sk],$$

kde

OZ<sub>t</sub> – trvalo odčerpateľný zdroj [Sk/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 – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Pri spracovaní znaleckého posudku použiť podklad na identifikovanie hodnotených pozemkov – predložený geometrický plán.

## 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 v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). Pozemky určené na infraštruktúru územia sa v ponuke na predaj realitách nenachádzajú, nie sú bežne obchodovateľným artiklom na trhu s nehnuteľnosťami. K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností – prevažne stavebné pozemky, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov výpočtom.

Pri výpočte nájmu pozemkov bola použitá metóda výpočtom, nakoľko neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov a metóda porovnaním nemohla byť aplikovaná.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 797, k.ú. Nivy. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### List vlastníctva č. 797, k.ú. Nivy

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
21844/ 2	43655	ostatná plocha	37		1	

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1460/2021

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	<b>Vlastník</b>	
	1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
Titul nadobudnutia – Podľa LV (nebol identifikovaný)		

**Časť C: Ťarchy**

Podľa LV – bez vplyvu na predmet znaleckého posudku.

Iné údaje: Podľa LV

Poznámka: Bez zápisu

- B2) Geometrický plán č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020

VÝKAZ VÝMER <span style="float: right;">str. 1</span>															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m <sup>2</sup>	ha								m <sup>2</sup>	ha		
797	21844/2	4	3655	ost.pl.						21844/2	4	3195	ost.pl. 37	detto	
										21844/128		15	ost.pl. 37	detto	
										21844/129		14	ost.pl. 37	detto	
										21844/130		172	ost.pl. 37	detto	
										21844/131		20	ost.pl. 37	detto	
										21844/132		106	ost.pl. 37	detto	
										21844/133		17	ost.pl. 37	detto	
										21844/134		116	ost.pl. 37	detto	

Legenda: kód spôsobu využívania 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 16.03.2021.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 16.03.2021 z verejnej komunikácie.

**d) Technická dokumentácia:**

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

Zmeny na základe geometrického plánu nie sú zaznamenané v katastri nehnuteľností. Identifikácia parciel je vyhotovená na základe geometrického plánu.

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

- novovytvorené pozemky „KNC“ parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020,

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

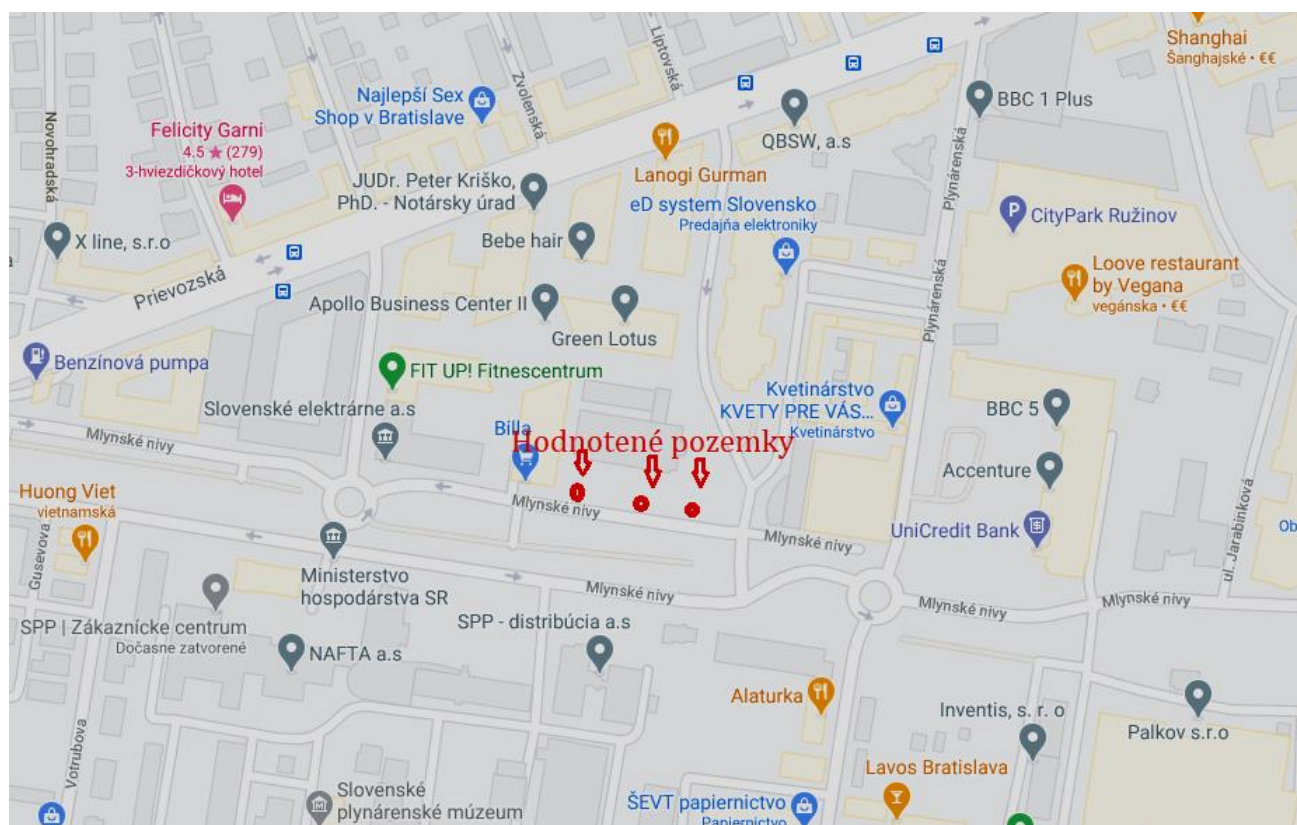
- ostatné pozemky spomínané v geometrickom pláne č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020,
- spevnené plochy komunikácie a ich časti, prípadné podzemné IS situované na hodnotených pozemkoch.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

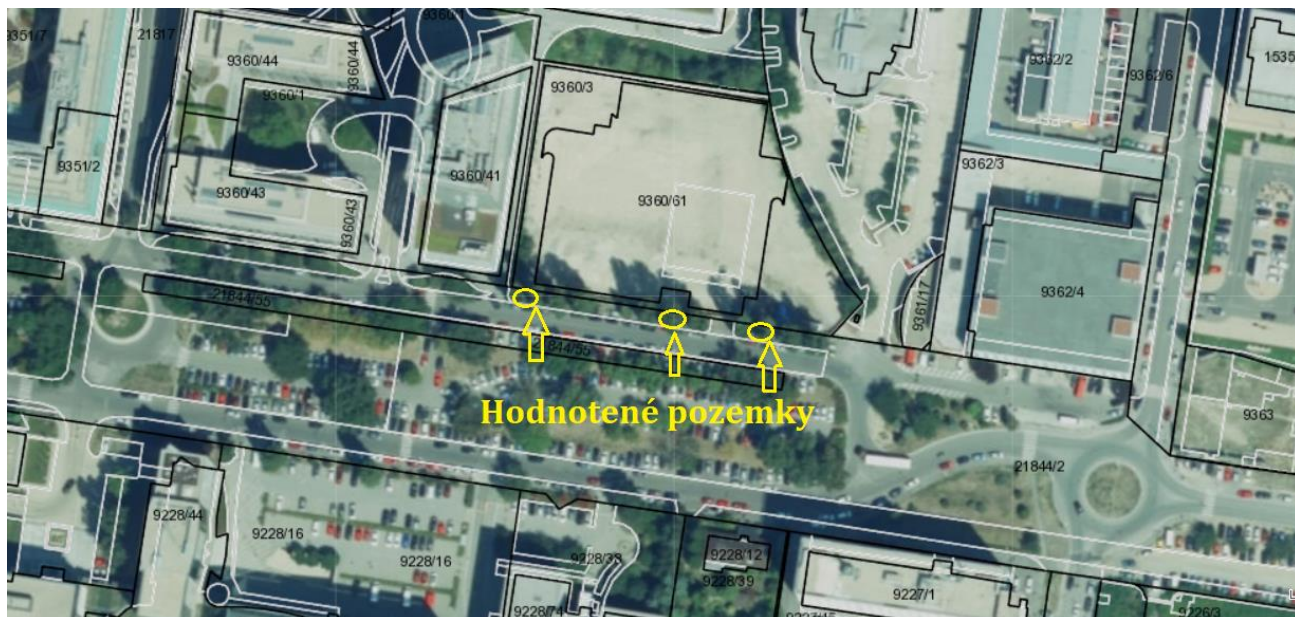
### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Novovzniknuté pozemky KNC parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020, sa nachádzajú v lokalite Mlynské Nivy pred novovznikajúcou budovou DISCOVERY TOWER. Ide o pozemky pod inžinierskou stavbou v MČ Bratislava Ružinov. Pozemky sú súčasťou komunikácie na ul. Mlynské Nivy. V okolí sa nachádzajú administratívne budovy a výstavba občianskej vybavenosti. Pozemky sú využívané ako chodníky (v čase obhliadky nevyužívané – z dôvodu staveniska).

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita má dostupnú kompletnú občiansku vybavenosť.







Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej verejnej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 10 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, vody, kanalizácie, plyn). Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané. V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Hodnotené pozemky sú v súčasnosti súčasťou verejného dopravno-komunikačného priestoru na ulici Mlynské Nivy.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OOUPD 59801/2020-432977 a MAGS OOUPD 40242/2021) stabilizované územie, funkčné využitie územia: námestia a ostatné komunikačné plochy (biela plocha), t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Iné ako súčasné využitie a územným plánom určené využitie neuvažujem.

Vzhľadom na tvar, polohu pozemku a územný plán jeho samostatné využitie ako plnohodnotný stavebný pozemok je málo pravdepodobné. Iné využitie ako prístupová komunikácia, komunikácia chodníka je nepravdepodobné.

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

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená obmedzujúce využitie pozemku na určený účel - komunikácia a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnoteným pozemkom je z verejnej komunikácie.

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zisťované riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie a pod.).

K pozemku p.č. 21844/2, k.ú. Nivy (z ktorého sú podľa GP odčlenené hodnotené pozemky“ sa v zmysle listu vlastníctva sa viaže viacero tiarch – vecné bremeno v prospech správcov IS – právo uloženia, prístupu a opravy IS, právo vjazdu a prejazdu po parcele.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### POPIS

Novovzniknuté pozemky KNC parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020,



autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020 sa nachádzajú v intraviláne mesta Bratislava, v mestskej časti Bratislava – Ružinov, ulica Mlynské Nivy.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>. Jednotlivé koeficienty sú charakterizované nižšie v tabuľke.

Pozemok podobného charakteru /relatívne malá výmera, úzka parcela/ samostatne zmysluplné využite ako pozemok na stavbu je málo pravdepodobné (kr - 0,75). Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade vzhľadom na výmeru, tvar, využitie nižší. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch. (Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite výrazne vysoký – novovznikajúca moderná štvrť s luxusnými kancelárskymi priestormi, s autobusovou stanicou, obchodnými priestormi a inou občianskou vybavenosťou. Vzhľadom k typu a účelu využitia predmetu ohodnotenia, tvaru pozemkov, považujem záujem o takýto pozemok za obmedzený. Záujem vyplýva len zo záujmu o kúpu územia v celosti s vysokým využitím a odčlenením častí pozemkov pre infraštruktúru v území. Samostatne nie je pozemok vhodný na výstavbu občianskej vybavenosti, z určenia ktorého vyplýva záujem.)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21844/129	ostatná plocha	14,00	1/1	14,00
21844/131	ostatná plocha	20,00	1/1	20,00
21844/133	ostatná plocha	17,00	1/1	17,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>51,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Ide o vyhladávanú oblasť mesta Bratislava - Mlynské Nivy</i>	1,70
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Ide o pozemok s účelom využitia: Námestia a komunikačné plochy mestského významu</i>	0,80
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,10
k <sub>F</sub> 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 <i>Ide o pozemky s funkčným využitím : infraštruktúra</i>	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu, optika.</i>	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Ružinov, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	1,80
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemky sú menšej výmery, nevhodného tvaru na stavbu - samostatne nevyužitelný na výstavbu. - Uloženie viacerých IS.</i>	0,75

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,80 * 1,10 * 1,10 * 1,50 * 1,80 * 0,75$	3,3323
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3323$	<b>221,23 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 21844/129	$14,00 \text{ m}^2 * 221,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 097,22
parcelsa č. 21844/131	$20,00 \text{ m}^2 * 221,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 424,60
parcelsa č. 21844/133	$17,00 \text{ m}^2 * 221,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 760,91
<b>Spolu</b>		<b>11 282,73</b>

**3. NÁJMY****3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Hodnotené pozemky**

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec (oslobodenie od dani), z dôvodu objektivizácie - daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby s obrátom nad 100 000 EUR ročne - 21%.

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúcej z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je podľa posledných dostupných informácií po zaokrúhlení v priemere 0,35% (priemer hodnôt za posledné zverejnené ročné obdobie – priemer 2020/02 -2021/01).

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

[www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory pozemku určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 40 rokov (pozemok pod verejnou komunikáciou, s minimálnou možnosťou komerčného využitia).

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciacie.

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:</b>	221,230 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	40 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,35 %
<b>Daň z príjmu:</b>	21 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,21
<b>Počet MJ pozemku:</b>	51,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 221,230 * \left[ \frac{(1+0,0035)^{40} * 0,0035}{(1+0,0035)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 7,183 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 51,00 \text{ m}^2 * 7,183 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{366,33 \text{ €/rok}}$$

#### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Základom pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je stanovenie výšky ujmy spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena vychádzam z toho, že ujma je rovná rozdielu medzi nájomným za pozemok bez vecného bremena a nájomným za pozemok s vecným bremenom.

V zmysle objednávky na vypracovanie znaleckého posudku sa jedná o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníka ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť vybudovania a užívania verejnej rampy na danej parcele.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremeniu sa poskytne za obmedzenie vlastníctva pozemku alebo stavby primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu tohto obmedzenia.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas 20 rokov. Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v €/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

##### Zohľadnenie straty

je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele u pozemkov 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.

##### Obmedzenie z titulu závädy:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závädy.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, právo prechodu a prejazdu, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

## 4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena: Vš. hodnota vecného bremena: práva umiestnenia a užívania stavby – vjazdov/výjazdov na pozemkoch „KNC“ parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na pozemkoch „KNC“, parc. č. 21844/129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastník pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecné bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 51 m<sup>2</sup>.

Na základe miestneho zisťovania predmetný pozemok slúži ako komunikácia pre peších.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 15%. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Predpoklad zvýšeného záujmu o prenájom pozemku je pravdepodobný len zo strany majiteľov prilahlých nehnuteľností).

Obmedzenie z titulu závaly - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 25 % (Obmedzenie z titulu závaly sa uvažuje v spodnej hranici intervalu, nakoľko pozemky naďalej zostanú súčasťou dopravnej vybavenosti územia a stavba vjazdov a výjazdov zaťaží pozemok minimálne).

Náklady na správu a údržbu pozemku uvažujem odborným odhadom na 5 % z bežného výnosu (odhad za investície vložené do občasného udržiavania pozemku).

### 4.1.1 Základné údaje

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

### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	51	m <sup>2</sup>	51,00	7,183	366,33

### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*51*7,183	18,32
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>18,32</b>

Odhadovaná strata: 15 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 366,33 - 18,32 - 54,95 (15% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 293,06 €/rok

### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závaly

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*51*7,183	18,32
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>18,32</b>

**Odhadovaná strata:** 15 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$25 * (100 - 15) / 100 = 21,25 \%$

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

$OZ_{BU} = 366,33 - 18,32 - 54,95 (15\% \text{ strata}) - 77,85 (21,25\% \text{ obmedzenie}) = 215,21 \text{ €/rok}$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |215,21 - 293,06| = 77,85 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 77,85 * \frac{(1+0,0035)^1 - 1}{(1+0,0035)^1 * 0,0035}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 77,58 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 77,58 / 51 = 1,52 \text{ €/m}^2$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 77,85 * \frac{(1+0,0035)^{20} - 1}{(1+0,0035)^{20} * 0,0035}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 1\,501,22 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,501,22 / 51 = 29,44 \text{ €/m}^2$



# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: umiestnenia a užívania stavby – vjazdov/výjazdov v súvislosti s realizáciou stavby „Bytový dom – DISCOVERY TOWER, Mlynské Nivy, Bratislava“ na dobu neurčitú na novovytvorených pozemkoch „KNC“ parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 – 2401/2020, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ku dňu 23.03.2021 a činí 1501,- EUR.

### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Hodnotené pozemky - parc. č. 21844/129 (14 m <sup>2</sup> )	3 097,22
Hodnotené pozemky - parc. č. 21844/131 (20 m <sup>2</sup> )	4 424,60
Hodnotené pozemky - parc. č. 21844/133 (17 m <sup>2</sup> )	3 760,91
<b>Spolu pozemky (51,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>11 282,73</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>11 282,73</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>11 300,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenásťtisícristo Eur</b>	

#### REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
21844/129	7,183	100,56
21844/131	7,183	143,66
21844/133	7,183	122,11
<b>Spolu</b>		<b>366,33</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>365,00</b>

Slovom: Tristošesťdesiatpäť Eur/rok

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vš. hodnota vecného bremena: práva umiestnenia a užívania stavby – vjazdov/výjazdov na pozemkoch „KNC“ parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy	1 501,22	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 501,22</b>	

Slovom: Jedentisícpäťsto jeden Eur

**b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením  
VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD**

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vš. hodnota vecného bremena: práva umiestnenia a užívania stavby – vjazdov/výjazdov na pozemkoch „KNC“ parc. č. 21844/ 129, 21844/131, 21844/133, k.ú. Nivy	1 501,22	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 501,22</b>	

**Slovom: Jedentisícpäťsto jeden Eur**

Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je 1501,00 €.

V Bratislave dňa 23.03.2021

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2100906 SNM/21/019/BD zo dňa 02.03.2021 (doručená dňa 16.03.2021 elektronicky) - (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 797, k.ú. Nivy zo dňa 21.03.2021 - čiastočný - vytvorený cez katastrálny portál - (12 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 21.03.2021 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely - (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPD 59801/2020-432977 a MAGS OOUPD 40242/2021 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením obstarávania územnoplánovacích dokumentov zo dňa 19.02.2021 načasti pozemkov KNC parc. č. 21844/2, k.ú. Nivy- (3 x A4)
5. Geometrický plán č. 0711/2020, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMETRES s.r.o., dňa 09.11.2020, autorizačne overený Ing. Andrejom Gálom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.11.2020 pod číslom G1 - 2401/2020 - (7 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)