

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 , Primacialne nám č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS2101041 SNM 21/021/MR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena , práva prechodu a prejazdu a práva stavby (umiestnenie komunikácie) na novovzniknutom pozemku KN p. č. 13 145/157, zastavaná plocha o výmere 80m2 katastrálne územie Nové Mesto , podľa geometrického plánu číslo 19012019 , pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 22 (8)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na novovytvorenom pozemku KN reg. C p.č. 13145/157 katastrálne územie Nové Mesto, podľa geometrického plánu číslo 19012019 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:

4.4.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

4.4.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS2101041

Geometrický plán č. 19012019 vypracovaný Ing. Michal Beliš

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OMV 61046/2020 19.11.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5567 - čiast k. ú. Nové Mesto zo dňa 28.3.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 13145/20 k. ú. Nové Mesto zo dňa 27.3.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnutelesti.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 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 m² 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,

VŠH_{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 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 5567 - časť v k. ú. Nové Mesto.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc. č. 22072/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 444 m²

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

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.4.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 4.4.2021

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:

Novovytvorená parcela KN C číslo 13145/157

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave, MČ Nové Mesto, a je umiestnený v okrajovej časti zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, lokalita Biely kríž.

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou (električka a autobus), pričom čas jazdy je približne 15 min.

V okolí pozemku, prípadne krátkej dostupnej vzdialenosti je vybudovaná kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú škola, obchody, pošta, Okresný súd Bratislava 3 a občianska vybavenosť Mestskej časti Nové Mesto

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v súčasnej dobe užívaný ako nespevnená obslužná komunikácia.

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

Novovytvorený pozemok p.č. 13145/157 bude užívaný ako účelová prístupová komunikácia s uložením technickej infraštruktúry, za účelom jej výstavby je potrebné zriadiť vecné bremeno právo prechodu a prejazdu a právo stavby (umiestnenie komunikácie a technickej infraštruktúry)

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Pozemok novovytvorená parcela KN registra C , číslo 13145/157 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto v Bratislave, lokalita Skalická cesta. Pozemok tvorí časť novej prístupovej cesty k novostavbám bytových objektov.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie , záujmová parcela sa nachádza v území , ktoré podľa územného plánu Hl.m. SR Bratislavy z roku 2007 je určené pre funkčné využitie **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie** , kód regulácie **G**

Podľa geom. plánu č. 19012019 , bola vytvorená nová parcela číslo 13145/157 má výmeru 80 m²

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 pre bývanie a občiansku vybavenosť
Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

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

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 bytových domov a administratív

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 1,30 , na území MČ Nové Mesto prevláda záujem o kúpu stavebných pozemkov

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0
Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,7 , jedná sa o pozemok ktorý sa užíva na prístupovú cestu k novostavbám bytových domov.

Podľa zverejnených ponúk realitných kancelárií na www.nehnuteľnosti.sk sa voľné stavebné pozemky v danej lokalite ponúkajú za ceny v intervale od 165,0 po 450,0 eur/m²

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13 145/157	zastavaná plocha a nádvorie	80,00	1/1	80,00

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 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu 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, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre dopravu, 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 zvyšujúcich faktorov	Zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 1,30 * 0,70$	2,5862
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5862$	171,70 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 13 145/157	$80,00 \text{ m}^2 * 171,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 736,00
Spolu		13 736,00

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Zastavaná plocha

Pre stanovenie výšky ročného nájomného 80 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. 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 / 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	-
2021 / 02	0,02	0,54	1,08	1,00	0,10	0,01	-0,01	-0,03	0,01	0,85	-

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	171,700 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,35 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	80,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 171,700 * \left[\frac{(1+0,0035)^{25} * 0,0035}{(1+0,0035)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 8,694 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 80,00 \text{ m}^2 * 8,694 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{695,52 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Stavba /komunikácia/ na pozemku

POPIS

Rozsah plochy, pre ktorú sa vecné bremeno zriaďuje je celá výmera novovytvoreného pozemku p.č. 13145/157, čo predstavuje 80m². Na pozemku bude stavba prístupovej komunikácie s technickou infraštruktúrou, ktorou bude zabezpečený prístup zo Skalickej cesty do areálu s bytovými domami, projekt „Nové vinice“

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 12/2020-11/2021.

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 Nové Mesto, a predstavuje 0,0597 Eur/m² x 1,25, 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 závlady 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

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]
Najom	80	m ²	80,00	8,694	695,52

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	$80 \cdot 0,0597 \cdot 1,25$	5,97
Správa	$0,03 \cdot 695,52$	20,87
Čistenie pozemku	$80 \cdot 1,0$	80,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		106,84

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 695,52 - 106,84 - 347,76$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 240,92 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	$80 \cdot 0,0597 \cdot 1,25$	5,97
Správa	$0,03 \cdot 695,52$	20,87
Čistenie pozemku	$80 \cdot 1,0$	80,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		106,84

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 695,52 - 106,84 - 347,76$ (50% strata) - 347,76 (50% obmedzenie) = - 106,84 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 106,84 - 240,92| = 347,76 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 347,76 * \frac{(1 + 0,0035)^1 - 1}{(1 + 0,0035)^1 * 0,0035}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 346,55 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 346,55 / 80 = 4,33 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 347,76 * \frac{(1 + 0,0035)^{20} - 1}{(1 + 0,0035)^{20} * 0,0035}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 6\,706,03 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 6\,706,03 / 80 = 83,83 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na novovytvorenom pozemku KN reg. C parc. č. 13145/157 katastrálne územie Nové Mesto, podľa geometrického plánu číslo 19012019, 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.

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Stavba /komunikácia/ na pozemku	6 706,03	znižuje
Spolu VŠH	6 706,03	
Zaokrúhlene	6 700,00	

Slovom: Šesťtisíc sedemsto Eur

V Bratislava, dňa 04.04.2021

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 5567
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,
- kópia katastrálnej mapy na p.č. 13145/73
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. E parc.č. 13 145/157 k.ú. Nové Mesto
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 1203/2019
5. Geometrický plán č. 190120219

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 29/2021 znaleckého denníka