

Znalecká organizácia: CENEKON, a. s.

Einsteinova 11 851 01 Bratislava

tel. 02/ 62801092 cenekon@cenekon.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli Sro, vo vložke č.6860/B, IČO: 52 015 661

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci

Časť: znalecké organizácie

odbor 370000 – Stavebníctvo

Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie: 371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie 1

Bratislava 814 99

Číslo objednávky: OTS2101105

ZNALECKÝ POSUDOK

14/2021

Vo veci: Odhad všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúce v práve stavby na dobu neurčitú t. j. 2. nadzemné podlažie stavby presahuje do pozemku registra "C" v k. ú. Ružinov cez časti pozemku registra "C" parc. č.: 22189/2 zastavané plochy a nádvoria, a to diel o výmere 2 m² zapísaného na LV č. 1201 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v rozsahu podľa geometrického plánu č. 45/2020

Počet strán (z toho príloh): 23(9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Odhad všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúce v práve stavby na dobu neurčitú t. j. 2. nadzemné podlažie stavby presahuje do pozemku registra "C" v k. ú. Ružinov cez časti pozemku registra "C" parc. č.: 22189/2 zastavané plochy a nádvoria, a to diel o výmere 2 m² zapísaného na LV č. 1201 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v rozsahu podľa geometrického plánu č. 45/2020

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.5.2021

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

20.5.2021

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.5.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.a Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka č. OTS2101105
- Geometrický plán 45/2020
- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením predmetných inžinierskych sietí

5.b Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1201
- Kópia katastrálnej mapy,
- Obhliadka skutkového stavu ,
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 a vyhlášky č. 254 z 18.mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhláška 213/2017 z 1.9.2017 .

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 65/2018 Z.z. Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č.228/2018 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení
- Vyhláška Úradu geodézie ,kartografie a katastra Slovenskej republiky č.79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v platnom znení.
- Občiansky zákonník č.40/1964 Z. b. v znení neskorších predpisov v platnom znení,
- Marián Vyparina a kol.- Metodika Žilinská univerzita v EDIS, 2001 ISBN 80-7100-827-3
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- ILAVSKÝ, M. – NIČ, M. – MAJDÚCH, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností. Bratislava: Vydavateľstvo MIPress, 2012. 648 s. ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- **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 dosiahnu 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.

- **Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

9. Účel posudku: Odhad výšky trhovej hodnoty vecného bremena umiestnenenia stavby, ktorá presahuje 2. nadzemným podlažím do pozemku parc. č. 22189.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Podľa vyhl. MS č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláske č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanoviť týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciacie

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecná hodnota je nájmu je priamo závislá od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti–pozemku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie s nasledovným výpočtom nájmu. Porovnávaci metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov realitných kancelárií v danej lokalite podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 19.00.002

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemok s p.č. 22189 je zakreslený na katastrálnej mape a zapísané na LV č. 1201 parcely registra "C"

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	umiestn. pozemku
22189/2	2	Zastavané plochy a nádvoría	1

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia

č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

=====

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

vid'. Príloha

Poznámka

vid'. Príloha

C. Ďarchy:

vid'. Príloha

Iné údaje:

vid'. Príloha

=====

c1) Geometrický plán :

Zároveň je ako doklad k vyčlenenému pozemku a určenia vecného bremena poskytnutý **Geometrický plán č. 45/2020** kde je vytýčené situovanie predmetného pozemku

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.5.2021.

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi bol k dispozícii geometrický plán s vyznačením pozemku evidovaný na LV 1201 reg. "C"

Z analýzy technických podkladov vyplýva nasledovné:

- V geometrickom pláne sa nachádza poloha vytýčenia pozemku 22169/2

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

Pozemok s p.č. 22169/2, je zakreslený na katastri a zapísaný na LV č. 1201 parcely registra "C"

g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Ružinov okres Bratislava II, v zastavanom území mestskej časti. Ružinov sa nachádza na východe Bratislavy. Leží na ľavom brehu Dunaja. Na západe hraničí s mestskými časťami Staré Mesto a Petržalka, na severozápade s Novým Mestom, na severe s Vajnoramai, na východe s obcami Ivanka pri Dunaji, Most pri Bratislave, a s mestskými časťami Vrakuňa a Podunajské Biskupice, s ktorými Ružinov susedí aj na juhu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je územným plánom zaradená do oblasti určenej na výstavbu. V čase obhliadky je pozemok skutočne využívaný ako mestská komunikácia - chodník. Na liste vlastníctva je určenie ako zastavané plochy a nádvoria, ktorá neposkytuje trvalý úžitok. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká spojené s určeným užívaním neboli zaznamenané.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemky****POPIS**

Ide o pozemok situovaný na Teslovej ul. k.ú Ružinov. V súčasnosti slúži ako chodník pre peších.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
22189	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

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	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
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)	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,20 * 2,00 * 1,00	4,7520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{SH_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,7520	315,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 22189	2,00 m ² * 315,49 €/m ² * 1/1	630,98

Spolu		630,98
-------	--	--------

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

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

kde:

- $V\dot{S}H_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- k_n - 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, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Sadzba pre stanovenie úrokovej miery je stanovená odborným odhadom so zohľadnením vplyvu **základnej úrokovej sadzby ECB, obchodnej prirážky peňažných ústavov, polohy nehnuteľnosti a lokality, rizika likvidity predajom a samozrejme zohľadnením primeraného rizika odrážajúceho aj vplyv inflácie**. Jedná sa o pozemok v lokalite určenej na komunikačné účely (cesta). Pozemok, na ktorom má byť určené vecné bremeno má obmedzené využitie na prenájom. Ide o pozemok, využiteľný ako cestná komunikácia resp. zastavaná plocha. Z uvedeného dôvodu je úroková miera stanovená odborným odhadom, zistených údajov z prenájomov plôch slúžiacich na komunikačné účely vo výške 7 %.

Podľa dostupnej literatúry:

$$k = u_n + d$$

- $u_n = u_B + u_r = u_B + u_{PU} + u_{RIZ} + u_{POL}^1$
- u_n - nominálna miera kapitalizácie
- u_B - základná sadzba ECB
- u_r - globálna miera rizika
- u_{PU} - obchodná prirážka peňažných ústavov
- u_{RIZ} - vyjadrenie miery rizika (spravidla 2-14%)
- u_{POL} - vyjadrenie rizika lokality

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 22%.

Predpokladanou návratnosťou investície sa chápe obdobie, za ktoré by sa dosiahla formou prenájomu návratnosť vynaloženej investície na kúpu pozemku, za podmienok bežného obchodovania napríklad v peňažných inštitúciách (napríklad poskytnutie úveru). V danom prípade uvažujem s obdobím návratnosti odborným odhadom na 30 rokov.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	315,490 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,56 %
Daň z príjmu:	19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
 Počet MJ pozemku: 2,00 m²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$
 $V\dot{S}H_{NPMJ} = 315,490 * \left[\frac{(1+0,0156)^{20} * 0,0156}{(1+0,0156)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 21,997 \text{ €/m}^2/\text{rok}$
 Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2,00 \text{ m}^2 * 21,997 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 43,99 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Pozemky p. č. 22189

POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., časť F.2 b v platnom znení sa vykoná takto:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadujú na základe vzniku hospodárskej ujmy, ktorá vyplynie zo závady nehnuteľnosti, napríklad s obmedzenia využívať nehnuteľnosť pre zaťaženého - povinného.

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy počas časovo obmedzeného obdobia alebo neobmedzeného obdobia. Hospodárskou ujmovou rozumieme rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov s vplyvom zaťaženia nehnuteľnosti vecným bremenom, oproti bežným odčerpateľným zdrojom, bez zaťaženia vecným bremenom.

Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2.

Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania, toto konkrétne obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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 – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Za predpokladu konštantného odčerpateľného zdroja pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena a konštantnej úrokovej miery počas trvania závady je možné predchádzajúci vzťah zapísať v nasledovnom tvare:

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ_{HU} \left[\frac{(1+k)^n - 1}{k(1+k)^n} \right] \quad [€]$$

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

kde:

OZ_{HU} – hospodárska ujma (€/rok), ako rozdiel budúcich znížených OZ oproti bežným OZ

4.1 Vecné bremeno: umiestnenie stavby nad povrchom pozemku (presah)

Sadzba pre stanovenie úrokovej miery je stanovená odborným odhadom so zohľadnením vplyvu základnej úrokovej sadzby ECB, obchodnej prirážky peňažných ústavov, polohy nehnuteľnosti a lokality a samozrejme zohľadnením primeraného rizika odrážajúceho aj vplyv inflácie.

Daň z príjmu platná pre posudzované obdobie = 22%, pre právnickú osobu.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1.56 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemkov	2	m ²	2,00	43.99	87,98

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemku	5,97*2*0,015	0,18
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,18

Odhadovaná strata: 2 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 87,98 - 0,18 - 1,76 (2% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 86,04 €/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 z pozemku	5,97*2*0,015	0,18
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,18

Odhadovaná strata: 2 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 8 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$8 * (100 - 2) / 100 = 7,84 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 87,98 - 0,18 - 1,76 (2% strata) - 6,90 (7.84% obmedzenie) = 79,14 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |79,14 - 86,04| = 6,90 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1.56 / 100 = 0,0156$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 6,90 * \frac{(1+0,0156)^1 - 1}{(1+0,0156)^1 * 0,0156}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 6,79 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 6,79 / 2 = 3,40 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 6,90 * \frac{(1+0,0156)^{20} - 1}{(1+0,0156)^{20} * 0,0156}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 117,77 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 117,77 / 2 = 58,88 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ÚLOHA ZNALCA

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na nehnuteľnosti v právnom stave podľa GP č.: 45/2020

2. ODPOVEĎ NA ÚLOHU ZNALCA

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti strpieť na časti nehnuteľnosti p.č. 22189/2 v k.ú. Ružinov práva prechodu a prejazdu bol zvolený nasledovný postup:

- identifikácia nehnuteľnosti, ku ktorej sa vzťahuje vecné bremeno,
- identifikácia typu rozsahu a obsahu vecného bremena,
- stanovenie VŠH nehnuteľnosti,
- stanovenie doby trvania vecného bremena,
- stanovenie VŠH možných výnosov z prenájmu vrátane úrokovej miery pre kapitalizáciu budúcich výnosov,
- stanovenie VŠH vecného bremena.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 22189 (2 m ²)	630,98
Všeobecná hodnota celkom	630,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	630,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstotridsať Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky	21,997	43,99
Spolu		43,99
Zaokrúhlene		44,00

Slovom: Štyridsaťštyri Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Pozemky p. č. 22189	117,77	znižuje
Spolu VŠH	117,77	

Slovom: Jedenstoosemnásť Eur

V Bratislave, dňa 08.06.2021

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka č. OTS2101105
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1201
- Kópia katastrálnej mapy,
- Kópia katastrálnej mapy,
- Geometrický plán 45/2020
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON a.s., Einsteinova 11, 85101 Bratislava, evidenčné číslo 900 289, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor **370000 Stavebníctvo**
Odvetvie:
Odvetvie: **370901 Odhad hodnoty nehnuteľností**
Odvetvie: **371002 Odhad hodnoty stavebných prác**

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 14/2021.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

Ing. Jozef Polášek

člen predstavenstva spoločnosti

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
Odhad hodnoty stavebných prác,