

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. OTS2103792 SNM 21/084/SBe

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 116/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty , výšky nájmu a odplaty za zriadenie vecného bremena k pozemku KN
p. č. 5221/26, katastrálne územie Petržalka , Kočánkova ul. , za účelom majetkoprávneho usporiadania pozemku

Počet listov (z toho príloh): 21 (8)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty, výšky nájmu a odplaty za zriadenie vecného bremena k pozemku KN p. č. 5221/26, katastrálne územie Petržalka, Kočánkova ul., za účelom majetkoprávneho usporiadania pozemku

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkoprávneho usporiadania pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

18.11.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

18.11.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUPTD 5657/2021 - 422471 z 30.8.2021

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 2644 – čiast. k. ú. Petržalka zo dňa 14.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5221/26 k. ú. Petržalka zo dňa 14.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnuteľnosti.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- 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,

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav 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 2644 - časť v k. ú. Petržalka

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 5221/26 zastavané plochy a nádvorí o výmere 8910 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 v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.11.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.11.2021

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. C - KN číslo 5221/26

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave, MČ Petržalka, a je umiestnený na časti komunikácie, Kočánkova ulica Lokalita, v ktorej sa pozemok nachádza je podľa ÚPN Z, plocha definovaná ako rozvojová plocha, s plochami určenými pre občiansku vybavenosť celomestského charakteru a bývania a s plochami občianskej vybavenosti celomestského charakteru

Súčasťou územia sú aj verejnoprospešné stavby v oblasti komunikácii. Jedná sa o VPS C7 - komunikácia V.

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

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok v súčasnej dobe je užívaný ako zberný dvor spoločnosťou Bučina Eko a zastavaný betónovou plochou

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

Pre užívanie pozemku, je potrebné uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Zastavaná plocha

POPIS

Pozemok parcela KN registra C , číslo 5221/26 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Petržalka , k.ú. Petržalka v Bratislave, a je súčasťou areálovej plochy, zberného dvora spoločnosti "Bučina Eko", ktorá prevádzkuje uvedený areál. Zberný dvor má spevnený betónový povrch, ktorý nie je predmetom ohodnotenia.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie , záujmová parcela sa nachádza v území určeného podľa ÚPN Z celomestského centrum - časť Petržalka . Jedná sa o územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom. Podľa ÚPN Z je plocha definovaná ako rozvojová plocha , s plochami určenými pre občiansku vybavenosť celomestského charakteru a bývania a s plochami občianskej vybavenosti celomestského charakteru Súčasťou územia sú aj verejnoprospešné stavby v oblasti komunikácii. Jedná sa o VPS C7 - komunikácia V. Pozemok parcela číslo 5221/26 je vytvorený pre novú obslužnú komunikáciu plánovanej výstavby celomestského centra Petržalka.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 1,5 ,

Koeficient intenzity využitia je v intervale 0,7 - 0,90

územie určené pre miestnu komunikáciu v rámci občianskej vybavenosti celomestského charakteru

Koeficient stanovujem hodnotou 0,90

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0

Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - autobus,

Koeficient funkčného využitia , interval je 1,50 až 2,0

Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,5

Jedná sa o územie podľa ÚZP uvažované ako celomestské centrum - časť Petržalka , rozvojové územie

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

Pozemok je možné priamo napojiť na rozvod elektriny a vodovod v dostupnej vzdialenosti na nachádzajú rozvody inžinierskych sietí kanalizácia a plyn

Koeficient stanovujem v hodnote 1,3

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu upravujem 1,50 , na území MČ Petržalka

prevláda záujem o kúpu stavebných pozemkov

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,85 , s negatívnymi faktormi

Podľa realitného portálu www.nehnuteľnosti.sk voľné stavebné pozemky určené na zástavbu objektami občianskej vybavenosti (komerčná zóna) , sa ponúkajú v intervale 204,0 až 350,0 eur/m² podľa druhu novej výstavby v zmysle územného plánu

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5221/26	zastavaná plocha a nádvorie	8910,00	1/1	8910,00

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	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,50 * 0,85$	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1327$	207,98 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 5221/26	$8\,910,00 \text{ m}^2 * 207,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 853 101,80
Spolu		1 853 101,80

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Zastavaná plocha

Pre stanovenie výšky ročného nájomného 8910 m² pozemku na dobu neurčitú, sa uvažuje v zmysle príslušnej vyhlášky s dobou návratnosti investícií s obdobiím 40 rokov. Jedná sa o územie určené pre výstavbu celomestského významu. Pozemok je určený na umiestnenie a výstavbu komunikácii, jedná sa o investíciu s dlhodobou návratnosťou.

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 0,34 %

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 / 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	-
2021 / 03	0,02	0,44	1,08	0,95	0,10	0,01	-0,01	-0,14	0,05	1,19	-
2021 / 04	0,02	0,45	1,09	1,07	0,10	0,01	0,00	-0,04	0,05	0,02	-
2021 / 05	0,01	0,54	1,02	0,99	0,11	0,01	0,00	-0,08	0,67	0,45	-
2021 / 06	0,01	0,46	1,01	0,98	0,11	0,01	-0,01	-0,32	0,93	0,10	-
2021 / 07	0,01	0,63	0,99	0,93	0,11	0,01	0,00	-0,15	0,13	0,10	-
2021 / 08	0,01	0,55	0,94	0,83	0,11	0,01	-0,01	-0,24	0,37	0,10	-
2021 / 09	0,01	0,43	0,81	0,90	0,10	0,01	-0,01	-0,11	0,41	0,21	-

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	207,980 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,34 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	8 910,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 207,980 * \left[\frac{(1+0,0034)^{40} * 0,0034}{(1+0,0034)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 6,740 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 8\,910,00 \text{ m}^2 * 6,740 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{60\,053,40 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Užívanie pozemku

POPIS

Užívanie pozemku , parcela číslo 5221/26, vybudovaním obslužnej komunikácie v rámci územia celomestského centrum Petržalka , medzi Starým a Prístavným mostom

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 10/2020-09/2021.

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 Petržalka , a predstavuje 0,0597 Eur/m² x 1,15, kategória Mestskej časti podľa VZN pre Bratislavu

Odhadovaná strata z nevyužitého nájomného je v súlade s metodikou USI Žilina v intervale 0% až 75% , pričom strata 0% je pri nadpriemernom záujme o prenájom a hodnota 75% je v situácii , keď v danom území nie je žiaden záujem o prenájom pozemku. Hodnota 50% zodpovedá posudzovanému územiu.

Obmedzenie s titulu závädy stanovujem na 100%

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

Priemer úrokov za posledných 12 mesiacov, obdobie 10/2020 až 09/2021 je 0,34 %

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,34 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Najom	8910	m ²	8 910,00	6,74	60 053,40

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	8910*0,0597*1,15	611,72
Správa	0,03*8910	267,30
Čistenie pozemku	8910*0,2	1 782,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		2 661,02

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 60 053,40 - 2 661,02 - 30 026,70 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 27 365,68 €/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	8910*0,0597*1,15	611,72
Správa	0,03*8910	267,30
Čistenie pozemku	8910*0,2	1 782,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		2 661,02

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 75 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

75 * (100 - 50) / 100 = 37,50 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 60 053,40 - 2 661,02 - 30 026,70 (50% strata) - 22 520,03 (37,5% obmedzenie) = 4 845,65 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |4 845,65 - 27 365,68| = 22 520,03 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 22\,520,03 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{22\,443,72\ \text{€}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 22\,443,72 / 8910 = \mathbf{2,52\ \text{€/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 22\,520,03 * \frac{(1+0,0034)^{20} - 1}{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{434\,714,50\ \text{€}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 434\,714,50 / 8910 = \mathbf{48,79\ \text{€/m}^2}$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, jeho nájmu a hodnoty vecného bremena k pozemku KN reg. C p.č. 5221/26 katastrálne územie Petržalka

Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 5221/26 (8 910 m ²)	1 853 101,80
Všeobecná hodnota celkom	1 853 101,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 850 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónosemstopäťdesiatisíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Zastavaná plocha	6,740	60 053,40
Spolu		60 053,40
Zaokrúhlene		60 100,00

Slovom: Šestdesiatisícsto Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Užívanie pozemku	434 714,50	znižuje
Spolu VŠH	434 714,50	
Zaokrúhlene	435 000,00	

Slovom: Štyristotridsaťpäťtisíc Eur

V Bratislava, dňa 19.11.2021

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 2644
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,
- kópia katastrálnej mapy na p.č. 5221/26
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. C parc.č. 5221/26 k.ú. Petržalka
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OMV 51502/2021

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 116/2021 znaleckého denníka