

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. OTS2103791 SNM 21/083/SBe

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 118/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty , výšky nájmu a odplaty za zriadenie vecného bremena k pozemku KN  
p. č. 5364/73, 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. 5364/73, katastrálne územie Petržalka, Kočánkova ul., za účelom majetkoprávného usporiadania pozemku

## 2. Účel znaleckého posudku:

Majetkoprávného usporiadania pozemku

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

20.11.2021

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

20.11.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

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

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 2644 - čiast k. ú. Petržalka zo dňa 18.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5364/73 k. ú. Petržalka zo dňa 19.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej 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<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - 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 m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne 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 mape určeného operátu

parc. č. 5364/73 zastavané plochy a nádvoria o výmere 331 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku , vecné bremená pre elektroenergetické zariadenie uložené na iných parcelách

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 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 č. 5364/73

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave , MČ Petržalka , a je umiestnený na časti pôvodných záhrad , 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 je užívaný ako záhrada , územným plánom je určený na vyššie využitie v rámci výstavby celomestského centra Petržalka

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

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

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Záhrada

##### POPIS

Pozemok parcela KN registra C , číslo 5364/73 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Petržalka , k.ú. Petržalka v Bratislave, a v súčasnej dobe užívaný ako časť záhrady, v lokalite Kočankova ul.

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.

Podľa grafickej prílohy pozemok parc.č. 5364/73 , záhrada o celkovej výmere 331 m<sup>2</sup> , bude zastavaný novou komunikáciou v rámci výstavby celomestského centra.

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 ,

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 od cestnej dopravy

Podľa realitného portálu [www.nehnutelnosti.sk](http://www.nehnutelnosti.sk) voľné stavebné pozemky určené na zástavbu objektami občianskej vybavenosti (komerčná zóna) , sa ponúkajú v intervale 204,0 až 350,0 eur/m<sup>2</sup> podľa druhu novej výstavby v zmysle územného plánu

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5364/73	záhrada	331,00	1/1	331,00

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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,85

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

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

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5364/73	$331,00 \text{ m}^2 * 207,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	68 841,38
<b>Spolu</b>		<b>68 841,38</b>

**3. NÁJMY****3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Záhrada**

Pre stanovenie výšky ročného nájomného 331 m<sup>2</sup> pozemku na dobu neurčitú, sa uvažuje v zmysle príslušnej vyhlášky s dobou návratnosti investícií s obdobím 40 rokov. Jedná sa o pozemok určený pre budúcu navrhovanú obslužnú komunikáciu v rámci výstavby objektov zóny celomestske centrum

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	<b>0,30</b>	1,03	-
2020 / 11	0,02	0,49	1,12	1,03	0,10	0,01	0,00	0,02	<b>0,92</b>	0,47	-
2020 / 12	0,02	0,49	1,13	1,07	0,10	0,01	0,00	0,01	<b>0,01</b>	0,14	-
2021 / 01	0,02	0,52	0,93	1,09	0,10	0,01	-0,01	-0,06	<b>0,30</b>	0,34	-
2021 / 02	0,02	0,54	1,08	1,00	0,10	0,01	-0,01	-0,03	<b>0,01</b>	0,85	-
2021 / 03	0,02	0,44	1,08	0,95	0,10	0,01	-0,01	-0,14	<b>0,05</b>	1,19	-
2021 / 04	0,02	0,45	1,09	1,07	0,10	0,01	0,00	-0,04	<b>0,05</b>	0,02	-
2021 / 05	0,01	0,54	1,02	0,99	0,11	0,01	0,00	-0,08	<b>0,67</b>	0,45	-
2021 / 06	0,01	0,46	1,01	0,98	0,11	0,01	-0,01	-0,32	<b>0,93</b>	0,10	-
2021 / 07	0,01	0,63	0,99	0,93	0,11	0,01	0,00	-0,15	<b>0,13</b>	0,10	-
2021 / 08	0,01	0,55	0,94	0,83	0,11	0,01	-0,01	-0,24	<b>0,37</b>	0,10	-
2021 / 09	0,01	0,43	0,81	0,90	0,10	0,01	-0,01	-0,11	<b>0,41</b>	0,21	-

VŠH m <sup>2</sup> 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: 331,00 m<sup>2</sup>

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

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

Nájom za rok spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 331,00 \text{ m}^2 * 6,740 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 2\,230,94 \text{ €/rok}$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Užívanie pozemku pre komunikáciu

#### POPIS

Užívanie pozemku , parcela číslo 5364/73, vybudovaním obslužnej komunikácie v rámci územia celomestského centrum Petržalka , medzi Starým a Prístavným mostom.

Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časovo neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania min 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/m<sup>2</sup> x 1,15, kategória Mestskej časti podľa VZN pre Bratislavu

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

Obmedzenie s titulu budúcej závary stanovujem na 75%

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

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,34 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Najom	331	m <sup>2</sup>	331,00	6,74	2 230,94



### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	$331 * 0,0597 * 1,15$	22,72
Správa	$0,03 * 2230,94$	66,93
Čistenie pozemku	$331 * 0,2$	66,20
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>155,85</b>

Odhadovaná strata: 50 %

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

$OZ_{BE} = 2\,230,94 - 155,85 - 1\,115,47 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 959,62 \text{ €/rok}$

### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	$331 * 0,0597 * 1,15$	22,72
Správa	$0,03 * 2230,94$	66,93
Čistenie pozemku	$331 * 0,2$	66,20
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>155,85</b>

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<sub>BU</sub>):**

$OZ_{BU} = 2\,230,94 - 155,85 - 1\,115,47 (50\% \text{ strata}) - 836,60 (37,5\% \text{ obmedzenie}) = 123,02 \text{ €/rok}$

### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |123,02 - 959,62| = 836,60 \text{ €/rok}$

### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 836,60 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$V\check{S}H_{VB} = 833,77 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / Mj = 833,77 / 331 = 2,52 \text{ €/m}^2$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 836,60 * \frac{(1 + 0,0034)^{20} - 1}{(1 + 0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{16\ 149,27\ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 16\ 149,27 / 331 = \mathbf{48,79\ €/m^2}$$

# 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. 5364/73 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 [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Záhrada - parc. č. 5364/73 (331 m <sup>2</sup> )	68 841,38
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>68 841,38</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>68 800,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatosemtisícosemsto Eur	

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Záhrada	6,740	2 230,94
<b>Spolu</b>		<b>2 230,94</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>2 230,00</b>

Slovom: Dvetisícvestotridsať Eur/rok

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Užívanie pozemku pre komunikáciu	16 149,27	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>16 149,27</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>16 100,00</b>	

Slovom: Šestnásťtisícsto Eur

V Bratislava, dňa 20.11.2021

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. 5364/73
3. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 51502/2021 z 30.8.2021
4. Fotodokumentácia

## 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 118/2021 znaleckého denníka