

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. OTS2102909 SNM 21/063/SBa

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 60/ 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemku KN C p. č. 210, katastrálne územie Devínska Nová Ves , podľa geometrického plánu číslo 5 - 2021 , diel 1 , pre účel plánovaného uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú

Počet listov (z toho príloh): 22 (9)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemku KN reg. C p.č. 210 katastrálne územie Devínska Nová Ves, podľa geometrického plánu číslo 05/2021 a to diel 1 pre účel plánovaného uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Účel znaleckého posudku:

Plánované uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú na časť pozemku parc. č. 210

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

17.7.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

17.7.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Geometrický plán č. 05/2021, vypracovaný Savanah - PRO s.r.o.

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP OOUPD/50173/2021 - 125995 z 28.4.2021

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1 - čiast k. ú. Devínska Nová Ves zo dňa 27.6.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 210 k. ú. Devínska Nová Ves zo dňa 10.7.2021, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 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 1 - čiast. v k. ú. Devínska Nová Ves .

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 210 zastavané plochy a nádvoria o výmere 6182 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 8.7.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.7.2021

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 210 , diel 1 podľa geom. plánu č. 5/2021 z 21.5.2021

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Bratislave , MČ Devínska Nová Ves , a je umiestnený na časti komunikácii , chodník pre peších , ulica 1. mája

Lokalita, v ktorej sa pozemok nachádza je súčasťou individuálnej bytovej zástavby , rodinné domy

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

V okolí pozemku, prípadne krátkej dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú škola, poliklinika, obchody, banka a občianska vybavenosť Mestskej časti Devínska Nová Ves

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok , diel 1 časti pozemku parcela číslo 210 je zastavaný chodníkom pre peších a takto je užívaný.

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

Výstavbou novej konštrukcie krovu na rodinnom dome , vznikne previs nad jestvujúcim chodníkom. Nová konštrukcie krovu bude čiastočne obmedzovať prechod po chodníku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Zastavaná plocha parc.č. 210 / diel 1 /

POPIS

Pozemok parcela KN registra C , číslo 210 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Devínska Nová Ves , k.ú. Devínska Nová Ves v Bratislave, a je účasťou miestnej komunikácie , chodník pre peších , ulica 1. mája, Územný plán hl.m. SR Bratislavy , rok 2007 stanovuje pre funkčné využitie územia : námestia a ostatné plochy

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie , záujmová parcela sa nachádza v priamom kontakte s územím s funkčným využitím :

- malopodlažná zástavba obytného územia , kód funkcie 102, stabilizované územie.

Toto územie slúži pre bývanie v rodinných domoch.

Podľa geom. plánu č. 5 - 2021 , na časti pozemku č. 210 registra C KN , bude vytvorená nová konštrukcia strechy, ktorá bude zasahovať do miestnej komunikácie - chodníka pre peších

Presah prestrešenia novej konštrukcie strechy rodinného domu na parcelu C číslo 210 je vyznačený geometrickým plánom , ako diel 1, v celkovej výmere 8m²

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 bytových, rodinných a administratívnych domov

Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0

Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - autobus

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 prevažne stavby rodinných

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 1,10 , na území MČ Devínska Nová Ves prevláda záujem o kúpu pozemkov pre IBV

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,9 , jedná sa o pozemok o malej výmere, ktorého užívanie je ovplyvnené cestnou dopravou na miestnej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
210 diel 1	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00

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 obyvateľ'ov,	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,	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	0. nevyskytuje sa	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 1,10 * 0,90$	2,8136
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8136$	186,79 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 210 diel 1	$8,00 \text{ m}^2 * 186,79 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 494,32
Spolu		1 494,32

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Zastavaná plocha parc.č. 210 / diel 1 /

Pre stanovenie výšky ročného nájomného 8 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 zverejnených za posledných 12 mesiacov je 0,40%

Daň s príjmu pre právnický subjekt je 21%

Slovensko

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

Vklady splatné na požiadanie	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo		
	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 / 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	-
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	-

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	186,790 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,40 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	8,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 186,790 * \left[\frac{(1+0,0040)^{25} * 0,0040}{(1+0,0040)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 9,518 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 9,518 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{76,14 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (ZÁVADY)

4.1 Previs nad pozemkom

POPIS

Rozsah zabratej časti pozemku, nad ktorým bude umiestnená časť stavby, rímsy nového krovu je 8 m². Plocha záberu je vyznačená geometrickým plánom, ako diel 1

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 06/2020 - 05/2021.

Náklady - daň z nehnuteľnosti a správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu (nájomu pozemku) a jeho údržba.

Hodnota vecného bremena sa vypočíta kapitalizovaním trvalo odčerpateľného zdroja pri právach časovo neobmedzených je maximálne 20 rokov.

Náklady - hodnota daňového zaťaženia, bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava, MČ Devínska Nová Ves, 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 a užívanému pozemku/chodníka pre peších/.

Obmedzenie s titulu závady stanovujem na 30%, z dôvodu, že vybudovaním novej konštrukcie strechy na rodinnom dome, nepríde k výraznému obmedzeniu pohybu chodcov na chodníku, lebo presah novej konštrukcie strechy, sa bude nachádzať vo výške cca 380 cm nad chodníkom, čo nie je dôvodom obmedzenia prechodu po chodníku.

K občasnému obmedzeniu pohybu môže prísť len minimálne pri umiestnení pomocného lešenia v prípade údržby a čistenia žľabov strechy nového krovu, ktorého časť bude zasahovať nad chodník.

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 02/2020 až 05/2021 je 0,40 %

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,4 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Najom	8	m ²	8,00	9,518	76,14

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	$8 \cdot 0,0597 \cdot 1,15$	0,55
Správa	$0,03 \cdot 37,83$	1,13
Čistenie pozemku	$8 \cdot 0,5$	4,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		5,68

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 76,14 - 5,68 - 38,07$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 32,39 €/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	$8 \cdot 0,0597 \cdot 1,15$	0,55
Správa	$0,03 \cdot 37,83$	1,13
Čistenie pozemku	$8 \cdot 0,5$	4,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		5,68

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 \cdot (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 76,14 - 5,68 - 38,07$ (50% strata) - 11,42 (15% obmedzenie) = 20,97 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |20,97 - 32,39| = 11,42$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,4 / 100 = 0,004$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 11,42 \cdot \frac{(1+0,004)^1 - 1}{(1+0,004)^1 \cdot 0,004}$$

$V\check{S}H_{VB} = 11,37$ €

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 11,37 / 8 = 1,42$ €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 11,42 * \frac{(1 + 0,004)^{20} - 1}{(1 + 0,004)^{20} * 0,004}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{219,08 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 219,08 / 8 = \mathbf{27,39 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti pozemku KN reg. C p.č. 210 katastrálne územie Devínska Nová Ves , podľa geometrického plánu číslo 05/2021 , a to diel 1 , pre účel plánovaného uzatvorenia 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 ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Previs nad pozemkom	219,08	znižuje
Spolu VŠH	219,08	
Zaokrúhlene	220,00	

Slovom: Dvestodvadsať Eur

V Bratislava, dňa 04.08.2021

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 1
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,
- kópia katastrálnej mapy na p.č. 210
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. C parc.č. 210 k.ú. Devínska Nová Ves
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUPD/50173/2021 - 125995 z 28.4.2021
5. Geometrický plán č. 5 / 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 60/2021 znaleckého denníka

