

**Znalec:** Ing. Robert Gombár,

Odbor: stavebníctvo  
Odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

ev.č: 910921  
tel:

**Zadávateľ:** Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.,  
Palisády 31  
811 06 Bratislava

Číslo objednávky: 436/EKOR/2024/VO INVE zo dňa 28.10.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **Číslo 51/2024**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v obmedzení vlastníckych práv k nehnuteľnosti z dôvodu uloženia technickej infraštruktúry na časti pozemkov zapísaných v LV č. 939 ako pozemky reg. "C" parc. č. 2303, 2310/49 ako diely 2, 7 podľa GP 47586800-77/2023 k.ú. Staré Mesto na Jančovej ulici v Bratislava, m.č. Staré Mesto

**Počet listov posudku:** 25 (vrátane 12 príloh)

**Počet vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v obmedzení vlastníckych práv k nehnuteľnosti z dôvodu uloženia technickej infraštruktúry na časti pozemkov zapísaných v LV č. 939 ako pozemky reg. "C" parc. č. 2303, 2310/49 ako diely 2, 7 podľa GP 47586800-77/2023 k.ú. Staré Mesto na Jančovej ulici v Bratislava, m.č. Staré Mesto

## 2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena ako právneho vzťahu stavebníka k pozemkom

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

28.10.2024 - deň obhliadky

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

30.10.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- \* Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Bytový dom Jančova ul. Bratislava“ vydané m.č. BA - Staré Mesto pod č. 3602/71050/2024/STA/Ivs dňa 25.09.2024
- \* Geometrický plán č. 47586800-77/2023 na zriadenie vecného bremena k pozemkom reg. E KN p.č. 2306, 2309, 2310/1 vyhotovil LEGEO, s.r.o. Ing. Maroš Levák dňa 14.12.2023 úradne overený dňa 27.12.2023 pod č. G1-2542/2023

### 5.2 Získané znalcom :

- \* Výpis z katastra nehnuteľností - listu vlastníctva č. 939 k.ú. Staré Mesto vytvorený cez ZBGISportál dňa 27.10.2024
- \* Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Staré Mesto vytvorený cez ZBGISportál dňa 27.10.2024 - formát A3
- \* Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti
- \* Foto

## 6. Použitý právny predpis a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v aktuálnom znení.

- \* Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- \* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- \* Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- \* 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.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Základné pojmy použité v posudku:

**Všeobecná hodnota VŠH** - výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť 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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Ako výmera pozemku je prevzatá výmera z evidencie listu vlastníctva udávaná v m<sup>2</sup>

#### **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:** žiadne

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v obmedzení vlastníckych práv k nehnuteľnosti z dôvodu uloženia technickej infraštruktúry na časti pozemkov zapísaných v LV č. 939 ako pozemky reg. "C" parc. č. 2303, 2310/49 ako diely 2, 7 podľa GP 47586800-77/2023 k.ú. Staré Mesto na Jančovej ulici v Bratislava, m.č. Staré Mesto

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Ako vhodnejšia metóda na stanovenie VŠH pozemku bude v danom prípade použitá metóda polohovej diferenciacie.

Hodnota vecného bremena je stanovená ako kapitalizácia hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom)

### VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD (vecné bremeno – uloženie technickej infraštruktúry – NN prípojky)

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia NN prípojky	2 467,30	znižuje
<b>Spolu VŠH zaokrúhlene</b>	<b>2 467,00</b>	

Slovom: Dvetisícštyristošestdesiatsedem Eur

V Smoleniciach, dňa 30.10.2024

Ing. Robert Gombár  
Znalec

\* 2310/6, 2320/5, 2322, 2325/2, 2326, 21509 a C KN p.č.:2276/15, 2303, 2310/49, 2310/50 na uloženie inžinierskych sietí - elektrického vedenia

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ <b>LEGO, s.r.o.</b> Nevädzova 5 Bratislava 821 01 ičo: 47586800		Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Bratislava I</b>	Obec <b>Bratislava-Staré Mesto</b>
		Kat. územie <b>Staré Mesto</b>	Číslo plánu <b>47586800-77/2023</b>	Mapový list č. <b>Kopčany 0-0/22</b>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>				
na zrušenie vecného bremena k pozemkom registra E KN p.č.:2306, 2309, 2310/1, *				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: <b>14.12.2023</b>	Meno: <b>Ing. Maroš Lavák</b>	Dňa: <b>14.12.2023</b>	Meno: <b>Ing. Viktor Palaj</b>	Meno:
Nové hranice boli v prírode označené <b>inžinierskou sieťou, nestabilizované</b>		Náležitostami a presnosťou zabezpečeno podpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o vedení a kartografii.
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>11341</b>		Pečiatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

## VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav							
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
prkn. vložky	listu vlastn.	parcely			ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C											kód		
Stav právny																	
Vyčíslenie rozsahu vecného bremena																	
	1656			22/6/15	1813		zast.pl.	1			2276/15	21	2276/15	1813	zast.pl. 22	Doterajší	
	939			2303	110		zast.pl.	2		2303	5	2303	110	zast.pl. 22	detto		
	8925		2306		17		záhrada	3		2306	16	(2306	17	záhrada)	detto		
	8925		2309		24		záhrada	4		2309	11	(2309	24	záhrada)	detto		
	8925		2310/1		52		zast.pl.	5		2310/1	16	(2310/1	52	zast.pl.)	detto		
	9081		2310/6		54		zast.pl.	6		2310/6	33	(2310/6	54	zast.pl.)	detto		
	939			2310/49	659		zast.pl.	7		2310/49	49	2310/49	659	zast.pl. 22	detto		
	10307			2310/50	71		zast.pl.	8		2310/50	21	2310/50	71	zast.pl. 18	detto		
	9084		2320/5		39		ost.pl.	9		2320/5	19	(2320/5	39	ost.pl.)	detto		
	9085		2322		53		vinica	10		2322	33	(2322	53	vinica)	detto		
	8925		2325/2		108		ost.pl.	11		2325/2	36	(2325/2	108	ost.pl.)	detto		
	8925		2326		200		zast.pl.	12		2326	14	(2326	200	zast.pl.)	detto		
	8925		21509		1525		ost.pl.	13		21509	35	(21509	1525	ost.pl.)	detto		
Spolu:					4725						309		4725				
Stav podľa registra C KN																	
	1656			2276/15	1813		zast.pl.					2276/15	1813	zast.pl. 22	Doterajší		
	939			2303	110		zast.pl.					2303	110	zast.pl. 22	detto		
	939			2310/49	659		zast.pl.					2310/49	659	zast.pl.	detto		

## VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny						Nový stav						
přkn. vložený PK	listu vlastn. LV	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
	10307			2310/50	71		zast.pl.					2310/50	71		zast.pl. 18	detto	
				21509/16	2247		zast.pl.					21509/16	2247		zast.pl. 22	detto	
Spolu:					4900								4900				

Legenda: kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva umiestnenia a uloženia inžinierskych sietí a k nim prislúchajúcim ochranným pásmam v zmysle platných právnych predpisov, za účelom prevádzky, údržby a rekonštrukcie so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období na pozemky registra E KN p.č.:2306, 2309, 2310/1, 2310/6, 2320/5, 2322, 2325/2, 2326, 21509 o C KN p.č.:2276/15, 2303, 2310/49, 2310/50 vo vyznačenom rozsahu (diely 1 až 13) v prospech Millennium Development, a.s., Podjavorinskej 4A, 811 03 Bratislava a Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava.





Urokové miery z vkladov v EUR [% p.a.]

Urokové miery z vkladov (stavy vkladov) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	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 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 2 rokov	nad 2 roky	
Stavy vkladov [%]									
2023-08	0,03	1,75	1,16	0,74	0,01	0,25	3,41	0,44	-
2023-09	0,03	1,85	1,19	0,83	0,01	0,27	3,64	0,44	-
2023-10	0,04	2,23	1,22	0,96	0,01	0,36	3,69	0,82	-
2023-11	0,05	2,10	1,25	1,07	0,01	0,43	3,76	0,89	-
2023-12	0,05	2,17	1,31	1,31	0,01	0,33	3,78	0,87	-
2024-01	0,05	2,30	1,34	1,42	0,01	0,42	3,79	1,00	-
2024-02	0,06	2,41	1,30	1,48	0,01	0,44	3,77	0,90	-
2024-03	0,06	2,46	1,30	1,56	0,01	0,44	3,76	1,94	-
2024-04	0,06	2,50	1,32	1,66	0,01	0,49	3,75	1,95	-
2024-05	0,06	2,54	1,34	1,75	0,01	0,45	3,74	1,96	-
2024-06	0,06	2,57	1,35	1,83	0,01	0,44	3,62	2,06	-
2024-07	0,07	2,59	1,36	1,79	0,01	0,50	3,59	2,06	-
2024-08	0,07	2,60	1,35	1,86	0,01	0,43	3,55	2,10	-

Urokové miery z vkladov (nové vklady) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	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
Nové vklady [%]											
2023-08	0,03	3,30	2,44	2,58	0,74	0,01	0,25	3,45	4,46	2,14	-
2023-09	0,03	3,37	2,49	2,64	0,83	0,01	0,27	3,71	4,46	0,57	-
2023-10	0,04	3,50	2,68	2,82	0,96	0,01	0,36	3,71	4,14	2,19	-
2023-11	0,05	3,50	2,62	2,62	1,07	0,01	0,43	3,75	4,13	1,42	-
2023-12	0,05	3,46	2,75	2,49	1,31	0,01	0,33	3,68	3,88	3,23	-
2024-01	0,05	3,61	3,11	2,93	1,42	0,01	0,42	3,74	3,75	2,74	-
2024-02	0,06	3,54	3,21	2,88	1,48	0,01	0,44	3,72	3,78	2,92	-
2024-03	0,06	3,50	2,67	2,63	1,56	0,01	0,44	3,73	3,70	3,15	-
2024-04	0,06	3,48	2,70	2,58	1,66	0,01	0,49	3,71	3,49	2,54	-
2024-05	0,06	3,47	2,76	2,66	1,75	0,01	0,45	3,71	3,79	2,80	-
2024-06	0,06	3,36	2,70	2,46	1,83	0,01	0,44	3,60	3,49	3,47	-
2024-07	0,07	3,35	2,60	2,45	1,79	0,01	0,50	3,58	3,80	2,08	-
2024-08	0,07	3,30	2,65	2,41	1,86	0,01	0,43	3,51	3,24	3,47	-

Nové vklady



Stavy vkladov



Poznámka: Vklady splatné na požiadanie a vklady s výpovednou lehotou sa chápu ako nové vklady, avšak vykazujú sa ako stav konca referenčného obdobia

## 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 odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910921.

Znalecký posudok je zapísaný pod poradovým číslom 51/2024.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov.

Ing. Robert Gombár

