



**NÁRODNÁ  
DIAĽNIČNÁ  
SPOLOČNOSŤ**

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.  
Dúbravská cesta 14  
841 04 Bratislava  
Slovenská republika

<b>BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ</b>	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA:	07 -12- 2018
Ev. č. záznamu:	40923/ 2018
Č. spisu:	
Prílohy:	Vybavuje:

Bratislavský samosprávny kraj  
Sabinovská 16  
820 05  
Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

9424 / 111543 / 30201/2018

Vybavuje

JUDr. Mészárosová/kl. 542

V Bratislave

- 3. DEC. 2018

## D4 BRATISLAVA, JAROVCE - IVANKA SEVER, KATASTRÁLNE ÚZEMIE MOST PRI BRATISLAVE

### Ponuka na uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve

Národná diaľničná spoločnosť, a.s. (ďalej len „NDS“ alebo „naša spoločnosť“) zabezpečuje pre stavbu diaľnice „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever“ majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností – pozemkov v katastrálnom území Most pri Bratislave.

Na predmetnú stavbu vydalo Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky stavebné povolenie č. 05229/2017/C240-SCDPK/41077 zo dňa 05.06.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.09.2017.

S Vami ako vlastníkom pozemkov bola uzatvorená podľa § 663 v spojení s § 50a zákona č. 40/ 1964 Zb. Občianskeho zákonníka Nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

NDS Vám predkladá návrh dodatku v zmysle článku VIII. ods. 8.4 uzatvorenej zmluvy, nakoľko vo vyššom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie bol vypracovaný geometrický plán na uzatváranie nájomných zmlúv č. 4-8/2015 zo dňa 22.09.2015 vypracovaný spoločnosťou Dopravoprojekt, a.s., Kominárska č.2,4, 832 03 Bratislava.

Konkrétny rozsah dočasného záberu do 1 roka/ na obdobie 3 rokov na nehnuteľnostiach vo Vašom vlastníctve/ spoluvlastníctve je bližšie špecifikovaný v návrhu Dodatku k Nájomnej zmluve a zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, v ktorom sa upresňujú podstatné náležitosti nájomnej zmluvy, ako je rozsah predmetu nájmu a celková finančná náhrada nájmu.

Návrh dodatku Vám zasielame k nahliadnutiu a zároveň Vám bude zaslaný aj na Vašu e-mailovú adresu za účelom doplnenia chýbajúcich/ zmenených identifikačných údajov.

V prípade, ak máte akékoľvek nejasnosti, môžete nás kontaktovať mailom: [monika.meszarosova@ndsas.sk](mailto:monika.meszarosova@ndsas.sk).

S pozdravom

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.  
Dúbravská cesta 14 841 04 Bratislava  
Slovenská republika  
IČO 35 919 001 IČ DPH SK2021937775

- 52 -  
*Varinská*

**Ing. Marcela Varinská**  
vedúca odboru majetkovej prípravy

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Senec**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **MOST PRI BRATISLAVE**

Dátum vyhotovenia **12.12.2018**

Katastrálne územie: **Most pri Bratislave**

Čas vyhotovenia: **10:05:38**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1313**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
572/ 1	5481	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		, 501
572/ 2	9157	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		, 501
572/ 10	13914	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		, 501
1392/ 1	7178	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		, 501
1392/ 2	10848	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		, 501
1751	1413	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05,  
SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol zo dňa 23.1.2006 - Z 433/06

## ČASŤ C: ŤARCHY

### Por.č.:

KN -C 1392/2 - Vecné bremeno: Povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 89/2007, v súlade s § 10 zákona NRSR č. 656/2004 Z.z. o energetike - Z 3009/07

KN -C 1392/2 - Vecné bremeno: Povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 170/2008, v súlade s § 10 zákona NRSR č. 656/2004 Z.z. o energetike - Z 4157/08

Vecné bremeno na parcele č. 1392/2 : povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa ropovodu TRANSPETROL, a.s. v rozsahu podľa geometrického plánu č. 36242624-88/2008 v súlade so zákonom NR SR č. 656/2004 Z.z. a energetike a zmene niektorých zákonov.

- 1 Vecné bremeno na parcele č.572/1, 572/2 a 572/10 (Gp 273/15) v zmysle znenia § 10 a 36 Zákona 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení , zodpovedajúce právu vstupu na uvedené pozemky v rozsahu nevyhnutnom na výkon umiestnenia elektroenergetických stavieb v súlade s GP č. 103/2012 zo dňa 16.02.2012 . - Z 2788/12
- 1 Vecné bremeno-podl' § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslóvenská distribučná, a. s., Bratislava IČO: 36361518, podľa geometrického plánu č. 35735325-143-2/2013 overený pod číslom 1733/2013 zo dňa 13. 1. 2014 (ZPMZ č. 1937) na pozemku registra 'C' parc. č. 1392/2 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 414 na trase Rz Podunajské Biskupice - ZHZ Ivanka pri Dunaji, podľa Z-6356/2013 zo dňa 27. 11. 2013.
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslóvenská distribučná, a. s., Bratislava (IČO: 36361518), podľa geometrického plánu č. 89/2015 overený pod číslom 1044/2015 zo dňa 29.6.2015 (ZPMZ č. 2132) na pozemku registra 'C' parc. č. 1392/1, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 414 na trase Rz Podunajské Biskupice - ZHZ Ivanka pri Dunaji (Z-3878/15)

### Iné údaje:

- 1 zmena adresy
- 1 Rozhodnutie X-98/14-fia zo dňa 24.4.2014
- 1 Gp č. 273/2015 zo dňa 16.4.2015, ZPMZ 2073 (R-445/15)
- 1 Rozhodnutie X-111/2015 zo dňa 9.3.2016

### Poznámka:

Bez zápisu.

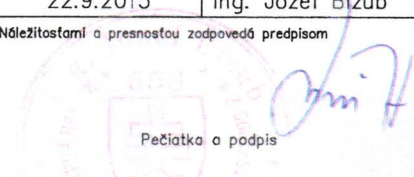
## Zoznam dotknutých objektov:

101-03, 146, 147, 149, 150, 232, 507, 540, 541, 621, 623, 624, 625, 626, 629, 659, 706, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 781

## Staničenie:

15.145 km – 18.901 km

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

Vyhoviteľ Dopravoprojekt, a.s. Kominárska 2,4 832 03 Bratislava tel.: 02/502 34 431 ičo: 31 322 000	Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec Most pri Bratislave		
	Kat. územie Most pri Bratislave	Číslo plánu 4-8/2015	Mapový list č.		
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber a záber do jedného roka					
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno:	
Dňa: 22.9.2015	Meno: Ing. Dana Ďurková	Dňa: 22.9.2015	Meno: Ing. Jozef Bizub	Dňa:	Číslo:
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.		Pečiatka a podpis 		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					







ÚEOS - Komercia, a.s.  
Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.  
v oddieli: Sa, vo vložke 465/B

---

**Znalec:** ÚEOS - Komercia, a.s.  
Ružová dolina 27  
824 69 Bratislava 26

**Zadávateľ:** Národná diaľničná spoločnosť, a.s.  
Mlynské Nivy 45  
821 09 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. OBJ/31213/2016, zo dňa 03.03.2016

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2016

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov - dielov podľa GP č. 4-8/2015, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec pre účely majetkoprávneho vysporiadania dočasného a ročného záberu stavby "Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever", DSP.

**Počet strán (z toho príloh):** 136 (48)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

Bratislava, 11.03.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov - dielov podľa GP č. 4-8/2015, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec pre účely majetkoprávneho vysporiadania dočasného a ročného záberu stavby "Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever", DSP.

2. **Dátum vyžiadania posudku:** Objednávka č. OBJ/31213/2016, zo dňa 03.03.2016.

3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 10.03.2016.

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 10.03.2016.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OBJ/31213/2016, zo dňa 03.03.2016.
- Geometrický plán č. 4-8/2015 na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber a záber do jedného roka pre stavbu diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec, vyhotovil Dopravoprojekt, a.s., Bratislava 22.09.2015, autorizačne overený dňa 22.09.2015.
- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce – Ivanka sever“, vydal Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava pod značkou OU-BA-OVBP2-2014/58427/KAZ, dňa 29.10.2014, právoplatnosť nadobudlo 02.01.2015.
- Situácia zakreslenia Diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, km 0,00 - 12,50, za k.ú. Jarovce, Rusovce, Podunajské Biskupice, vyhotovilo združenie „D4 Bratislava, Jarovce - Rača“.
- Situácia zakreslenia Diaľnice D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, km 12,50 - 22,59, za k.ú. Podunajské Biskupice, Most pri Bratislave, Farná, Ivanka pri Dunaji, Vajnory, vyhotovilo združenie „D4 Bratislava, Jarovce - Rača“.

### 5.2 Získané znalcom:

- Územný plán hl. mesta Bratislava.

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 v platnom znení.
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v platnom znení.
- Vyhláška 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010.



- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vklady prijaté v eurách od rezidentov eurozóny – priemerné úrokové miery zo stavu a nových obchodov za 1. polrok 2015, www.nbs.sk.

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť diely podľa poskytnutého geometrického plánu - právny stav. Uviesť čísla pôvodných parciel, číslo dielu dočasného záberu a výmeru dielu. Všeobecná hodnota nájmu pozemkov určených pre dočasný záber a ročný záber je stanovená pre výmeru príslušného dielu spolu a to aj v prípadoch viacerých spoluvlastníkov.

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

Majetkoprávne vysporiadanie dočasného a ročného záberu stavby: Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce – Ivanka sever, DSP, k.ú. Most pri Bratislave. Podklad pre uzatváranie nájomných zmlúv.

## 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 v platnom znení (vyhláška č. 254/2010 Z.z.). Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je aplikovaná metóda polohovej diferenciacie, vzhľadom na to že na použitie výnosovej metódy a porovnávacej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje.

Všeobecná hodnota pozemku bola následne použitá pri výpočte hodnoty nájmu pozemku pri dočasnom a ročnom zábere. **Výpočet objektívneho nájomného** sa riadi ustanoveniami Prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení. Vo vyhláške č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, je uvedený pod bodom „G“.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Pri dočasnom zábere a ročnom zábere je vypočítané nájomné pre časti parciel označené príslušným dielom v geometrickom pláne a vo výkaze výmer.

Podľa výkazu výmer sú parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape a registra „E“ evidované na mape určeného operátu, zapísané sú na LV, niektoré na PK vložkách. Druh pozemku (podľa výkazu výmer): orná pôda, trvalý trávny porast, vodná plocha, ostatná plocha, zastavaná plocha.

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie a obhliadka lokality bola vykonaná v roku 2015.

#### d) Technická dokumentácia najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Na parcelách dočasného a ročného záberu budú realizované stavby vyvolané výstavbou diaľnice D4 (úprava inžinierskych sietí, úprava komunikácií, využitie pozemkov z technologických potrieb pri výstavbe cestných stavieb). Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných informácií a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Pre ohodnocované nehnuteľnosti boli doložené doklady podľa bodu 5.1. Predmetom ohodnotenia je právny stav podľa GP č. 4-8/2015 - stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov dočasného a ročného záberu stavby „Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever“ v zmysle právoplatného Územného rozhodnutia č. OU-BA-OVBP2-2014/58427/KAZ, vydaného 29.10.2014 (právoplatnosť nadobudlo 02.01.2015) Okresným úradom Bratislava.

### 3. NÁJOM

Výpočet objektívneho nájomného sa riadi ustanoveniami Prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z v platnom znení. Vo vyhláške č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, je uvedený pod bodom „G. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok“. Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

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

kde:

$V\dot{S}H_{POZMJ}$  - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (Eur/m<sup>2</sup>)

$k$  - 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.

#### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

V súvislosti s výstavbou diaľnice D4 je potrebný okrem trvalého záberu pozemkov, na ktorých bude postavené teleso diaľnice vrátane mostov, príjazdov a výjazdov aj prenájom ďalších pozemkov. Dočasný záber pozemkov bude využitý pre technologické potreby súvisiace s výstavbou diaľnice, prekládku jestvujúcich inžinierskych stavieb a vybudovanie nových inžinierskych stavieb. Po skončení nájmu budú pozemky rekultivované - uvedené do pôvodného stavu.

Ročné nájomné za m<sup>2</sup> pozemku je stanovené výpočtom podľa platnej právnej úpravy. Pri výpočte nájmu je použitá priemerná úroková miera nových vkladov pre domácnosti priemer za 1. polrok 2015 s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky, ktorá je 1,85 %. Uvažované obdobie predpokladanej návratnosti investícií 20 rokov. Daň z príjmu fyzických osôb 19 %. Pozemky dočasného a ročného záberu sa prenajímajú v súvislosti s výstavbou diaľnice D4 (technologické potreby) a realizácie stavieb vyvolaných z dôvodu výstavby diaľnice (preložky vedení, úpravy). Pri výpočte nájmu za dočasný záber pozemku sa následne vychádza z rovnakej všeobecnej hodnoty pozemku pre všetky diely.

##### 3.1.1 GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave, parc. PK vložka

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	54,710 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,85 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	108,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 54,710 * \left[ \frac{(1 + 0,0185)^{20} * 0,0185}{(1 + 0,0185)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 3,924 \text{ Eur}/\text{m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 108,00 \text{ m}^2 * 3,924 \text{ Eur}/\text{m}^2/\text{rok} = 423,79 \text{ Eur}/\text{rok}$$

##### 3.1.2 GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave, parc. KN-E

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	54,710 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov

Úroková miera:	1,85 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	67 603,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 54,710 * \left[ \frac{(1+0,0185)^{20} * 0,0185}{(1+0,0185)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 3,924 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 67\,603,00 \text{ m}^2 * 3,924 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 265\,274,17 \text{ Eur/rok}$$

### 3.1.3 GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN-C

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	54,710 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,85 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	31 970,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 54,710 * \left[ \frac{(1+0,0185)^{20} * 0,0185}{(1+0,0185)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 3,924 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 31\,970,00 \text{ m}^2 * 3,924 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 125\,450,28 \text{ Eur/rok}$$

Bratislava, Jarovce - Ivanka sever". Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom podľa bodu G. Prílohy č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. v platnom znení.

### 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

5 453 547,51 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov za 1 m<sup>2</sup> dočasného a ročného záberu je 3,924 Eur bez DPH.

### 4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
<b>Pozemky</b>		
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. PK vložka - parc. č. 649/2,diel 717	3,924	353,16
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. PK vložka - parc. č. 649/2,diel 746	3,924	70,63
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 464, diel 445	3,924	235,44
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 464, diel 760	3,924	180,50
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 464, diel 763	3,924	1 232,14
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 465/1, diel 424	3,924	317,84
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 465/1, diel 758	3,924	149,11
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 465/2, diel 435	3,924	549,36
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 465/2, diel 759	3,924	11,77
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 466, diel 426	3,924	875,05
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 467, diel 438	3,924	937,84
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 468, diel 417	3,924	1 020,24
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 469, diel 427	3,924	965,30
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 470, diel 437	3,924	647,46
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 471/11, diel 436	3,924	247,21
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 471/12, diel 447	3,924	659,23
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 471/13, diel 416	3,924	349,24
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 471/21, diel 415	3,924	588,60
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 471/22, diel 446	3,924	635,69
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 472/1, diel 425	3,924	557,21
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 472/2, diel 448	3,924	533,66
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 472/3, diel 418	3,924	576,83
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 473, diel 430	3,924	572,90
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 474, diel 439	3,924	4 230,07
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 474, diel 632	3,924	58,86
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 475, diel 451	3,924	784,80
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN E - parc. č. 475, diel 634	3,924	219,74

GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN C - parc. č. 2409/14, diel 730	3,924	66,71
GP č. 4-8/2015 - k.ú. Most pri Bratislave parc. KN C - parc. č. 2409/14, diel 732	3,924	160,88
<b>Spolu</b>		<b>391 148,24</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>391 000,00</b>

Znaleckým odhadom bola stanovená najpravdepodobnejšia všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov - dielov podľa GP č. 4-8/2015, k.ú. Most pri Bratislave, ktorá je spolu: **391 000,00 Eur**.

Slovom: **Tristodevät' desiatjedentisíc Eur**

Všeobecná hodnota nájmu je bez DPH

Znalecký posudok vypracovali, osobne môžu potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenie:

Ing. Lucia Masárová - znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností a 37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 912 218

Ing. Mária Prelovská - samostatný odborný pracovník ÚEOS - Komerčia, a.s., Bratislava

V Bratislave, dňa 11.03.2016

Za predstavenstvo a.s.:



*Vallo*  
Ing. Miroslav Vallo  
predseda predstavenstva

*Jursiková*  
Ing. Anna Jursíková  
podpredsedníčka predstavenstva

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok je vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti a Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900197.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 35/2016.

Podpis štatutárneho orgánu

Podpis osoby zodpovednej za výkon  
znaleckej činnosti v danom odbore

