

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : +421 2 2073 2970, Mobil : +421 903 503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO ST BRATISLAVA
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1701468 - SNM/17/042/AL bola daná písomne dňa 25.4.2017.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 34/2017

Vo veci : Pozemok E KN parc.č. 5185 (podľa LV č. 5087 k. ú. Devínska Nová Ves)
a pozemok E KN parc.č. 5185 (podľa LV č. 2573 k. ú. Záhorská Bystrica)
v zmysle výmer uvedených v objednávke č. OTS1701468 SNM/17/042/AL
lokalita Dlhé pole, Bratislava
katastrálne územie Devínska Nová Ves a Záhorská Bystrica

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov E KN parc.č. 5185, zapísaného na LV č. 5087 katastrálne územie Devínska Nová Ves a E KN parc.č. 5185, zapísaného na LV č. 2573, katastrálne územie Záhorská Bystrica a všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (VTL prípojky plynu) a v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí v rozsahu plôch vymedzených objednávkou č. OTS1701468 SNM/17/042/AL. Pozemky sa nachádzajú pri ulici Jána Jonáša, v lokalite Dlhé pole, na rozhraní mestských častí Devínska Nová Ves a Záhorská Bystrica, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 13 strán
prílohy : 10 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 2.6.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1701468 - SNM/17/042/AL, danej dňa 25.4.2017, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 2.6.2017, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemkov E KN parc.č. 5185, zapísaného na LV č. 5087 katastrálne územie Devínska Nová Ves a E KN parc.č. 5185, zapísaného na LV č. 2573, katastrálne územie Záhorská Bystrica, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Ďalej predmetom znaleckého posudku je tiež stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (VTL prípojky plynu) a v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí v rozsahu plôch vymedzených objednávkou č. OTS1701468 SNM/17/042/AL.

Hodnotené pozemky sa nachádzajú mimo zastavané územie mesta Bratislava, na rozhraní mestských častí Devínska Nová Ves a Záhorská Bystrica, v lokalite Dlhé pole, pri ulici Jána Jonáša.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 25. apríl 2017

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 2. jún 2017

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 2. jún 2017

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Územno-plánovacia informácia č. MAGS OUIK 55130/2016-366651, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 5.10.2016
- Mapa so zakreslením priebehu uloženia inžinierskej siete (VTL prípojky plynu)
- Objedávka č. OTS1701468 - SNM/17/042/AL, daná Hlavným mestom SR Bratislava, Oddelením majetkových vzťahov (IČO : 00603481), zo dňa 25.4.2017

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5087, katastrálne územie Devínska Nová Ves, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 2.6.2017
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2573, katastrálne územie Záhorská Bystrica, vytvorený cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 2.6.2017
- Mapa určeného operátu (informatívna) pre E KN parc.č. 5185, katastrálne územie Devínska Nová Ves a parc.č. 5185 katastrálne územie Záhorská Bystrica, vytvorená cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zo dňa 2.6.2017
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z., z 27.9.2016
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, bola na znalca vznesená špeciálna požiadavka a to stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (VTP prípojky plynu) a v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí v rozsahu plôch vymedzených Objednávkou č. OTS1701468 - SNM/17/042/AL (celkom 52m²). Iné špeciálne požiadavky na znalca vznesené neboli.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :
 - výnosovou metódou
 - porovnávacou metódou
 - metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s cenami pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : $VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek

k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných spojení

k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku

M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícké a evidenčné údaje :

1. LV č. 5087, katastrálne územie Bratislava - Devínska Nová Ves

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu
 Pozemok - parc.č. 5185 Orná pôda 1 349,00 m² (extravilán)
- B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/2)
 (IČO : 00603481)
 Poznámka : Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-BA-PLO-2013/4955 z 27.11.13,P-4239/13 (E 1- 5185)
 2. CENTROP s.r.o., Svätoplukova ul. č. 30, 821 08 Bratislava, (1/2)
 (IČO : 36710148)
 Poznámka : Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-BA-PLO-2013/4955 z 27.11.13,P-4239/13 (E 1- 5185)
- C. Ďarchy :
 2. Záložné právo v prospech Cyrus Opportunities Master Fund II Ltd. (IČO CR-111410), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; CRS Fund, Ltd. (IČO GP-148086), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; Cyrus Europe Master Fund Ltd. (IČO OG-154974), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; Crescent 1, LP (IČO 4405005), 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA; Monarc Master Funding Limited (IČO 128421), Walker House, Mary Street, P.O. Box 908GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands; Pentagon Callisto, Limited (IČO 1383436), Craigmuir Chambers, P.O. Box 71, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Tarpon Limited (IČO 95031), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey; Belice Ventures S.A. (IČO 1528862), OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Black Lion Limited (IČO 121461), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey; Belloram Limited (IČO 95391), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey na pozemok registra E KN parc.č. 5185, v podiele 1/2, podľa V-29332/2016 zo dňa 31.01.2017
 Iné údaje : 2. Zmena mena R-805/09;
 Poznámka : Bez zápisu.

2. LV č. 2573, katastrálne územie Bratislava - Záhorská Bystrica

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu
 Pozemok - parc.č. 5185 Orná pôda 485,00 m² (extravilán)
- B. Vlastník : 1. CENTROP s.r.o., Svätoplukova ul. č. 30, 821 08 Bratislava, (1/2)
 (IČO : 36710148)
 Poznámka : Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-BA-PLO-2013/4955 z 27.11.13,P-4239/13 (E 1- 5185)
 2. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/2)
 (IČO : 00603481)
 Poznámka : Pozemok podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia č. OU-BA-PLO-2013/4955 z 27.11.13,P-4239/13 (E 1- 5185)
- C. Ďarchy :
 1. Záložné právo v prospech Cyrus Opportunities Master Fund II Ltd. (IČO CR-111410), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; CRS Fund, Ltd. (IČO GP-148086), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; Cyrus Europe Master Fund Ltd. (IČO OG-154974), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; Crescent 1, LP (IČO 4405005), 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA; Monarc Master Funding Limited (IČO 128421), Walker House, Mary Street, P.O. Box 908GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands; Pentagon Callisto, Limited (IČO 1383436), Craigmuir Chambers, P.O. Box 71, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Tarpon Limited (IČO 95031), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey; Belice Ventures S.A. (IČO 1528862), OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Black Lion Limited (IČO 121461), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey; Belloram Limited (IČO 95391), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey na pozemok registra E KN parc.č. 5185, v podiele 1/2, podľa V-29332/2016 zo dňa 31.01.2017
 Iné údaje : Protokol k oprave chyby X 388/07 z 10.8.2007
 1. Pk.vl.č. 1771
 Z pk. p.č. 5185 vykúpené 1310m² pre BAZ - VZ 99/94
 1. Zmena mena R-841/09;
 Poznámka : Bez zápisu.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (LV č.: 5087 k. ú. Devínska Nová Ves a 2573 k. ú. Záhorská Bystrica a mapy určeného operátu) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitých listov vlastníctva s listami vlastníctva použiteľnými na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originály listov vlastníctva neboli zadávateľom predložené. Za predpokladu, že údaje na vytvorených LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemok E KN parc.č. 5185, je v LV riadne zapísaný parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie hodnotených nehnuteľností (podľa Objednávky č. OTS1701468 SNM/17/042/AL) :

- 1.6.1 pozemok E KN parc.č. 5185 (LV č. 5087 k. ú. Devínska Nová Ves)
- 1.6.2 pozemok E KN parc.č. 5185 (LV č. 2573 k. ú. Záhorská Bystrica)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a./ Analýza polohy nehnuteľností :**

Poloha nehnuteľnosti (pozemku) v území je z hľadiska využiteľnosti štandardná, avšak z hľadiska umiestnenia je špecifická, nakoľko sa pozemok parc.č. 5185 nachádzajú na rozhraní dvoch mestských častí a teda aj dvoch katastrálnych území (Devínska Nová Ves a Záhorská Bystrica) a zapísaný je tým istým parcelným číslom v dvoch listoch vlastníctva. Pozemok leží v okrajovej časti mesta mimo jeho zastavané územie mesta, v lokalite s funkčným využitím prevažne pre výrobu a skladovanie s prislúchajúcou administratívou, pri jednej z vedľajších ulíc (Jána Jonáša), v rovinatom teréne. Prístup k hodnotenému pozemku je po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je, vzhľadom na vzdialenosť od súvislej zástavby mesta, obťažnejšia pešo, dobrá je dostupnosť automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a z vyššie uvedeného dôvodu je obťažnejšia aj dostupnosť prostriedkov HD (autobusov), ktorá je však vzhľadom na blízky výrobný závod ešte vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

V čase obhliadky bolo územie, na ktorom sa nachádza aj hodnotený pozemok parc.č. 5185 (LV č. 5087 katastrálne územie Devínska Nová Ves a LV č. 2573 katastrálne územie Záhorská Bystrica), využívané ako voľné nezastavané plochy mesta, určené pre budúce využitie v zmysle Územného plánu mesta Bratislava a ÚPI č. MAGS OUI 55130/2016-366651 (viď prílohy) pre funkciu trvalé trávnaté porasty (číslo funkcie 1204) pre p.č. 5185 v katastrálnom území Devínska Nová Ves a funkciu orná pôda (číslo funkcie 1205) pre p.č. 5185 v katastrálnom území Záhorská Bystrica.

1. FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA TRVALÉ TRÁVNATÉ PORASTY (č. funkcie 1204) - parc.č. 5185 k. ú. Devínska Nová Ves :

Územia špecifických plôch poľnohospodársky využívaných pôdy porastených trávami, prevažne kosené a spásané.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

- **prevládajúce** : lúky a pasienky.
- **prípustné** : krajinná a ekostabilizačná zeleň, rozptýlená krajinná vegetácia.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : pobytové lúky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu.
- **nepripustné** : stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že územný plán tu ponecháva súčasné funkčné využitie.

2. FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA ORNÁ PÔDA (č. funkcie 1205) - parc.č. 5185 k. ú. Záhorská Bystrica :

Územia poľnohospodárskej pôdy využívanej na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace.
SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH

- **prevládajúce** : plochy poľnohospodárskej pôdy.
- **prípustné** : krajinná a ekostabilizačná zeleň, technické zariadenia na zvýšenie produkcie (meliorácie).
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, technické zariadenia pre pestovanie rastlinného materiálu na výskumné účely, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy, kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie biologicky rozložiteľných odpadov.
- **neprípustné** : stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované, čo znamená, že územný plán tu ponecháva súčasné funkčné využitie.

UPOZORNENIE : Pozemkom prechádza existujúci STL plynovod s ochranným a bezpečnostným pásom. Zmena súčasného využitia pozemku nie je v zmysle ÚP plánovaná a ani možná a súčasné využívanie pozemku je aj jeho budúcim využitím, využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využitím nehnuteľností neboli v čase obhliadky zrejme, na pozemku parc.č. 5185 (podľa LV č. 5087 katastrálne územie Devínska Nová a podľa LV č. 2573 katastrálne územie Záhorská Bystrica) viazne ťarcha - Záložné právo v prospech Cyrus Opportunities Master Fund II Ltd. (IČO CR-111410), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; CRS Fund, Ltd. (IČO GP-148086), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; Cyrus Europe Master Fund Ltd. (IČO OG-154974), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; Crescent 1, LP (IČO : 4405005), 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA; Monarc Master Funding Limited (IČO : 128421), Walker House, Mary Street, P.O. Box 908GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands; Pentagon Callisto, Limited (IČO 1383436), Craigmuir Chambers, P.O. Box 71, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Tarpon Limited (IČO 95031), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey; Belice Ventures S.A. (IČO 1528862), OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Black Lion Limited (IČO : 121461), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey; Belloram Limited (IČO 95391), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey na pozemok registra E KN parc. č. 5185, v podiele 1/2, podľa V-29332/2016 zo dňa 31.01.2017. Uvedená ťarcha nie je prekážkou v zamýšľanom právnom úkone. Iné riziká neboli zistené a nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia je pozemok E KN parc.č. 5185 zapísaný v LV č. 5087 katastrálne územie Devínska Nová Ves (plocha v zábere 10m²) a pozemok E KN parc.č. 5185 zapísaný v LV č. 2573 katastrálne územie Záhorská Bystrica (plocha v zábere 42m²). Na oboch listoch vlastníctva je parc.č. 5185 druhovo klasifikované ako orná pôda a celková plocha záberu vecným bremenom je 52m².

Pozemok sa nachádza v Bratislave, mimo zastavané územie mesta, na rozhraní dvoch mestských častí a teda aj dvoch katastrálnych území - Devínska Nová Ves a Záhorská Bystrica, pri jednej z vedľajších ulíc mesta (Jána Jonáša), v lokalite Dlhé pole. Lokalitu možno z hľadiska využitia považovať za priemyselnú zónu, avšak konkrétny pozemok parc.č. 5185 je v zmysle územného plánu a predloženej ÚPI č. MAGS OUIČ 55130/2016-366651 považovaný v katastrálnom území Devínska Nová Ves z hľadiska funkčného využitia za pozemok pre využitie ako trvalé trávnaté porasty (číslo funkcie 1204) a v katastrálnom území Záhorská Bystrica Devínska Nová Ves za pozemok pre využitie ako orná pôda (číslo funkcie 1205), čiže v oboch prípadoch pre funkciu poľnohospodárskej výroby. v katastrálnom území Devínska Nová Ves považovaný z hľadiska funkčného využitia za pozemok pre využitie ako trvalé trávnaté porasty (číslo funkcie 1204) oboch prípadoch sa tiež pozemok nachádza v

stabilizovanom území, čo znamená, že územný plán tu ponecháva súčasné funkčné využitie. Zmena súčasného využitia dotknutého pozemku nie je plánovaná, nie je ani pravdepodobná a ani reálna, súčasné využívanie pozemku je teda aj jeho budúcim využitím.

Terén je rovinný, prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii, dostupnosť je, vzhľadom na vzdialenosť od súvislej zástavby mesta, obtiažnejšia pešo, dobrá je dostupnosť automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a z vyššie uvedeného dôvodu je obtiažnejšia aj dostupnosť prostriedkov HD (autobusov), ktorá je však vzhľadom na blízky výrobný závod ešte vyhovujúca.

V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu).

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosť trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknutý pozemok. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnoteného pozemku, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných poľnohospodárskych pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej aj na hornej cenovej hranici, sa ceny pohybujú v rozmedzí od 35,- do 45,- EUR/m². Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,1 a hodnotu redukujúcich faktorov na 0,5. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

Obec : Bratislava
Východisková hodnota : 66,39 EUR/m²
 =====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_S	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
Koeficient intenzity využitia:		
k_V	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	5. poľnohospodárska poloha	0,90
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_Z	5. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,10
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	8. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,50

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 * 0,90 * 0,85 * 0,90 * 1,30 * 1,10 * 0,50 = 0,5907$
 Jednotková hodnota pozemku : $0,5907 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 39,22 \text{ EUR/m}^2$

2.1.1.1.1 Trvalý trávnatý porast - k. ú. Devínska Nová Ves

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
5185	orná pôda	10	10,00	1/1	10,00 m ²

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 * 0,90 * 0,85 * 0,90 * 1,30 * 1,10 * 0,50 = 0,5907$
 Jednotková hodnota pozemku : $0,5907 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 39,22 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $10,00 \text{ m}^2 * 39,22 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{392,20 \text{ EUR}}$

2.1.1.1.2 Orná pôda - k. ú. Záhorská Bystrica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
5185	orná pôda	42	42,00	1/1	42,00 m ²

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 * 0,90 * 0,85 * 0,90 * 1,30 * 1,10 * 0,50 = 0,5907$
 Jednotková hodnota pozemku : $0,5907 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 39,22 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $42,00 \text{ m}^2 * 39,22 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1\,647,24 \text{ EUR}}$

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.
 VŠH pozemkov = $2\,039,44 \text{ EUR}$

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1. Trvalý trávnatý porast - k. ú. Devínska Nová Ves - nájom

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou : 39,220 EUR
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície : 20
 Diskontná sadzba : 0,00%
 Daň z príjmu : 20%
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie : 1,20
 Počet MJ pozemku : 10,00

Výpočet nájmu na m² : $39,220 * ((1 + 0,0000) ^ 20 * 0,0000) / ((1 + 0,0000) ^ 20 - 1) * 1,20$
 Nájom za rok na m² : 2,353 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu : $2,353 \text{ EUR / m}^2 / \text{rok} * 10,00 \text{ m}^2 = 23,53 \text{ EUR / rok}$

3.2. Orná pôda - k. ú. Záhorská Bystrica - nájom

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou : 39,220 EUR
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície : 20
 Diskontná sadzba : 0,00%
 Daň z príjmu : 20%
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie : 1,20
 Počet MJ pozemku : 42,00

Výpočet nájmu na m² : $39,220 * ((1 + 0,0000) ^ 20 * 0,0000) / ((1 + 0,0000) ^ 20 - 1) * 1,20$
 Nájom za rok na m² : 2,353 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu : $2,353 \text{ EUR / m}^2 / \text{rok} * 42,00 \text{ m}^2 = 98,83 \text{ EUR / rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno umiestnenia inžinierskych sietí

POPIS – Vecné bremená a ich výpočet :

Vecné bremeno je ťarcha viaznuca na nehnuteľnosti, ktorá zaväzuje vlastníka nehnuteľnosti alebo niečo vykonať (napríklad poskytnúť doživotné bývanie), alebo naopak niečoho sa zdržať (napr. nevybudovať stavbu v určitej vzdialenosti alebo určitej výšky) a nakoniec niečo strpieť (napr. umožniť prechod alebo prejazd cez vlastný pozemok, alebo strpieť cudziu stavbu na svojom pozemku). Podľa týchto skutočností je možné teda vecné bremená rozdeliť na tri základné typy a to na vecné bremená s povinnosťou :

- a) konať
- b) zdržať sa
- c) strpieť

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien ($V\check{S}H_{VB}$) viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena. V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena ($V\check{S}H_{VB}$) sa vykoná tak, že :

- a) práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú zistením výhody, ktorú prinášajú vlastníkovi (oprávnenému) v období jedného roka a hodnota tejto výhody sa pri právach časovo neobmedzených vynásobí dvadsiatimi rokmi a pri právach časovo obmedzených konkrétnym počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre vlastníka (zaťaženeho) a výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{VB} = E \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [\text{Euro}]$$

kde : OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], počíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí : $n = 20$ rokov

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].“.

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde : $V\check{S}H_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m²],

k - diskontná sadzba, 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 15 až 40 rokov.

POPIS VECNÉHO BREMENA :

V tomto konkrétnom prípade ide o jednorazovo odplátné vecné bremeno na dobu neurčitú s povinnosťou strpieť. Na pozemku E KN parc.č. 5185 (podľa LV č. 5087 katastrálne územie Devínska Nová Ves a podľa LV č. 2573 katastrálne územie Záhorská bystrica), ktorý je v spoluvlastníctve

Hlavného mesta SR Bratislavy v 1/2) a spoločnosti CENTROP, s.r.o. (v 1/2), bude zriadené vecné bremeno - právo zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (VTL prípojky plynu) a právo vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí v rozsahu plôch záberu vymedzených Objednávkou č. OTS1701468 SNM/17042/AL (celkom 52m²).

Pre výpočet jednorazovej odplaty vecného bremena povinnému, uvažujem teda s celkovou plochou 52m² a vecné bremeno uvažujem na dobu neurčitú (matematicky na 20 rokov).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena : Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie : Časovo neobmedzené
 Doba trvania : 20 r.
 Základná úroková sadzba ECB : 0,00 %
 =====

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [EUR/rok]	Hrubý príjem spolu [EUR/rok]
E KN parc.č. 5185 (LV č. 5087 k.ú. Dev.N.Ves 10m ²)	10	m ²	10,00	2,353	23,53
E KN parc.č. 5185 (LV č. 2573 k.ú. Záhor.Bystrica 42m ²)	42	m ²	42,00	2,353	98,83
Bežný hrubý príjem spolu :					122,36

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
Prevádzkové náklady (odhadom 0,5%)	10,20
Náklady na údržbu (odhadom 0,5%)	10,20
Správne náklady (odhadom 0,5%)	10,20
Predpokladané bežné náklady spolu:	30,60

Odhadovaná strata : 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}) :

OZ_{BE} = 122,36 - 30,60 - 12,24(10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 79,52 EUR/rok
 =====

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
Prevádzkové náklady (odhadom 0,5%)	10,20
Náklady na údržbu (odhadom 0,5%)	10,20
Správne náklady (odhadom 0,5%)	10,20
Predpokladané bežné náklady spolu:	30,60

Odhadovaná strata : 10 %

Obmedzenie z titulu závady : skutočné : 10 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$10 * (100-10)/100 = 9,00 \%$
 =====

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}) :

OZ_{BU} = 122,36 - 30,60 - 12,24(10% strata) - 11,01(9% obmedzenie) = 68,51 EUR/rok

=====

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |68,51 - 79,52| = 11,01 EUR/rok

=====

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Diskontná sadzba : k = 0,00 / 100 = 0,00

=====

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \left(\frac{(1+k)^{n-1}}{(1+k)^{n*k}} \right) = 11,01 * \left(\frac{(1+0,0000001)^{1-1}}{(1+0,0000001)^{1*0,0000001}} \right) = 11,01 \text{ EUR}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 11,01 / 52 = 0,21 \text{ EUR/m}^2$$

=====

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \left(\frac{(1+k)^{n-1}}{(1+k)^{n*k}} \right) = 11,01 * \left(\frac{(1+0,0000001)^{20-1}}{(1+0,0000001)^{20*0,0000001}} \right) = 220,20 \text{ EUR}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 220,20 / 52 = 4,23 \text{ EUR/m}^2$$

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť :

Pozemky E KN v zmysle záberu plochy stanovenej Objednávkou č. OTS1701468 SNM/17/042/AL :

- parc.č. 5185 zapísaný v LV č. 5087 katastrálne územie Bratislava - Devínska Nová Ves

- parc.č. 5185 zapísaný v LV č. 2573 katastrálne územie Bratislava - Záhorská Bystrica

Vlastníci :

1. PODĽA LV č. 5087 k. ú. Devínska Nová Ves

1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (IČO : 00603481) (1/2)

2. CENTROP s.r.o., Svätoplukova ul. č. 30, 821 08 Bratislava, (IČO : 36710148) (1/2)

2. PODĽA LV č. 2573 k. ú. Záhorská Bystrica

1. CENTROP s.r.o., Svätoplukova ul. č. 30, 821 08 Bratislava, (IČO : 36710148) (1/2)

2. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (IČO : 00603481) (1/2)

Účel zn. posudku : Zamýšľaný právny úkon – vysporiadanie jednorazovej odplaty vecného bremena.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Trvalý trávnatý porast - k. ú. Devínska Nová Ves	5185	10,00
Orná pôda - k. ú. Záhorská Bystrica	5185	42,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov E KN parc.č. 5185, zapísaného v LV č. 5087 katastrálne územie Devínska Nová Ves a E KN parc.č. 5185, zapísaného v LV č. 2573 katastrálne územie Záhorská Bystrica, všeobecnej hodnoty nájmu uvedených pozemkov a všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (VTL prípojky plynu) a v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí v rozsahu plôch záberu vymedzených Objednávkou č. OTS1701468 SNM/17/042/AL (celkom 52m²), metódou polohovej diferenciácie. Vypočítaná hodnota za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych hodnotených pozemkov, popísaných v ich popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané a nebola použitá ani výnosová metóda.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov Všeobecná hodnota

a) **Vypočítaná polohovou diferenciáciou:**
Všeobecná hodnota pozemkov: 2 039,44 EUR

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Trvalý trávnatý porast - k. ú. Devínska Nová Ves - parc.č. 5185 (10 m ²)	392,20
Orná pôda - k. ú. Záhorská Bystrica - parc.č. 5185 (42 m ²)	1 647,24
Spolu pozemky (52,00 m²)	2 039,44
Spolu VŠH	2 039,44
Zaokrúhlene	2 040,00

Slovom : Dvetisícštyridsať Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Parcela	Nájom/m ² [EUR]	Nájom [EUR]
5185	2,353	23,53
5185	2,353	98,83
Spolu		122,36

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno uloženia inžinierskych sietí, vstupu a vjazdu	220,20	znižuje
Spolu VŠH	220,20	
Zaokrúhlene	220,00	

6. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky zrejmé, na pozemku parc.č. 5185 (podľa LV č. 5087 katastrálne územie Devínska Nová a podľa LV č. 2573 katastrálne územie Záhorská Bystrica) viazne ťarcha - Záložné právo v prospech Cyrus Opportunities Master Fund II Ltd. (IČO CR-111410), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; CRS Fund, Ltd. (IČO GP-148086), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; Cyrus Europe Master Fund Ltd. (IČO OG-154974), 399 Park Avenue, 39th floor, New York, New York 10022; Crescent 1, LP (IČO : 4405005), 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, USA; Monarc Master Funding Limited (IČO : 128421), Walker House, Mary Street, P.O. Box 908GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands; Pentagon Callisto, Limited (IČO 1383436), Craigmuir Chambers, P.O. Box 71, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Tarpon Limited (IČO 95031), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey; Belice Ventures S.A. (IČO 1528862), OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Black Lion Limited (IČO : 121461), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey; Belloram Limited (IČO 95391), 17 The Esplanade, St Helier, Jersey JE1 1WT, Bailiwick of Jersey na pozemok registra E KN parc. č. 5185, v podiele 1/2, podľa V-29332/2016 zo dňa 31.01.2017. Uvedená ťarcha nie je prekážkou v zamýšľanom právnom úkone. Iné riziká neboli zistené a nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 4.6.2017

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 5087, k. ú. Devínska Nová Ves, vytvorený dňa 2.6.2017 (2 strany)
- Výpis z JV č. 2573, k. ú. Záhorská Bystrica, vytvorený dňa 2.6.2017 (2 strany)
- Mapa určeného operátu (informatívna) pre E KN p.č. 5185, k. ú. Devínska Nová Ves a p.č. 5185 k. ú. Záhorská Bystrica, vytvorená dňa 2.6.2017 (1 strana)
- ÚPI č. MAGS OUIIC 55130/2016-366651 + grafická príloha, vydaná dňa 5.10.2016 (3 strany)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta (1 strana)
- Objednávka č. OTS1701468 - SNM/17/042/AL, daná dňa 25.4.2017 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 34/2017 znaleckého denníka č. 1/2017, znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 34/2017.

Podpis znalca :