

Spracovateľ: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, expertná organizácia
Ing. Peter Skákala, PhD.
Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava - Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Objednávka č. OTS1703186, SNM/17/090/AL, zo dňa 06.11.2017

ODBORNÉ STANOVISKO

číslo 16/11/2017

Kvalifikované vysvetlenie záverov a analýza výpočtových postupov
Znaleckého posudku č. 2/2017 znalca Dr. Ing. Juraja Szalaya, PhD., pre účely súdneho konania.

Počet listov (z toho príloh): 22 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

VYSVETLENIE

1. ZADANIE SÚDU

Podľa zadania súdu, úlohou znalca bolo:

1. Stanoviť výšku odplaty za vecné bremeno za užívanie pozemkov zapísaných na LV č. 2805 (spolu 21 parciel) v k.ú. Lamač, s celkovou výmerou 2687 m², za obdobie od 01.07.2011 do 30.06.2013.
2. Stanoviť výšku odplaty za vecné bremeno za užívanie pozemku zapísaného na LV č. 2805 (1 parcela č. 599/132) v k.ú. Lamač, s výmerou 85 m², za obdobie od 01.07.2011 do 30.06.2013.
3. Iné zistené skutočnosti významné pre konanie.

2. ODPOVEDE ZNALCA

1. Výška odplaty za vecné bremeno za užívanie 21 parciel s celkovou výmerou 2687 m² v k.ú. Lamač, za obdobie od 01.07.2011 do 30.06.2013, je **37.000 €**.
2. Výška odplaty za vecné bremeno za užívanie 1 parcely s výmerou 85 m² v k.ú. Lamač, za obdobie od 01.07.2011 do 30.06.2013, je **1170,45 €**.
3. Iné skutočnosti významné pre konanie – neboli zistené.

3. ANALÝZA RIEŠENIA

a) Výpočet vstupných hodnôt

Podkladom pre výpočet výšky odplaty za vecné bremeno je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, resp. všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie, vo výške 104,40 €/m². Vzhľadom na umiestnenie pozemku, možnosti jeho využívania a s ohľadom na cenový prieskum pozemkov v danej lokalite (**v prílohe**), výpočtom stanovenú jednotkovú hodnotu pozemku je možné považovať za primeranú.

Postup výpočtu znalca:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
442/9-608/19	zastavané plochy a nádvoria	2687,00	1/1	2687,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 0,80$	1,5725
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5725$	104,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\ 687,00 \text{ m}^2 * 104,40 \text{ €/m}^2$	280 522,80 €

Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku použil postup predpísaný Vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Príloha č. 3.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu.

V tomto prípade bola hodnota nájmu predmetného pozemku vyčíslená výpočtom na základe stanovenej všeobecnej hodnoty:

$$V\check{S}H \text{ nájmu} = V\check{S}H \text{ poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

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 vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu znalec uvažoval dobu návratnosti investície 30 rokov, teda takmer v strede možného intervalu. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je pomerne dobrá poloha pozemku, na druhej strane je tu však negatívny vplyv tvaru pozemku a jeho možnosť využitia. Vyhláška 492/2004 uvádza po poslednej novelizácii platnej od 01.07.2010 obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy,

na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície do pozemku v čase ohodnotenia. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby).

Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola znalcom stanovená na dolnej hranici možného intervalu a vo výpočte bola použitá spriemerovaná základná sadzba ECB pre obdobie od 01.07.2011 do 30.06.2013, v hodnote 0,68 %. Na základe prieskumu dostupných štatistických údajov Národnej banky Slovenska (**v prílohe**), do výpočtu by bolo možné použiť výšku úrokovej miery až do priemernej hodnoty 1,95 % pre celé posudzované obdobie, s ohľadom na vývoj úročenia vkladov v bankách s dohodnutou splatnosťou do jedného roka pre domácnosti v SR (www.nbs.sk).

Sadzba dane z príjmu pre fyzické osoby občanov bola vo výpočte použitá v hodnote 19 %.

Takýmto výpočtom stanovenú hodnotu nájmu pozemku, vo výške 4,592 €/m²/rok, je možné považovať za primeranú a správnu. Výška ročného nájmu je necelých 5 % z hodnoty pozemku.

Postup výpočtu znalca:

<i>VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:</i>	<i>104,400 €</i>
<i>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</i>	<i>30 rokov</i>
<i>Úroková miera:</i>	<i>0,68 %</i>
<i>Daň z príjmu:</i>	<i>19 %</i>
<i>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</i>	<i>1,19</i>
<i>Počet MJ pozemku:</i>	<i>2 687,00 m²</i>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 104,400 * \frac{\sqrt[(1+0,0068)^{30} * 0,0068]{}}{\sqrt[(1+0,0068)^{30} - 1]{}} * 1,19 = 4,592 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,687,00 \text{ m}^2 * 4,592 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 12\,338,70 \text{ €/rok}$$

b) Odplata za vecné bremeno

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú

s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu, uvedeného vo Vyhláske č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Príloha č. 3, časť F:

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

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta 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 (rok),
k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závrada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100 %) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Výška odplaty za vecné bremeno - bola v tomto prípade znalcom stanovená ako hodnota práva (výhody) počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov, t.j. ako pre časovo neobmedzené trvanie. Podľa nášho názoru zo zadania úlohy znalcovi vyplýva, že sa jedná o náhradu za vzniknutú závradu, ktorej výška má byť stanovená pre konkrétne zadané časové obdobie 2 rokov (01.07.2011 - 30.06.2013). Postup výpočtu je uvedený v znaleckom posudku na strane č. 18. Ak má byť hodnota vecného bremena stanovená pre časovo obmedzené obdobie 2 rokov, potom výpočet pre časové obdobie 20 rokov spôsobí vo výsledku podstatný rozdiel.

V znaleckom posudku na strane č. 18 je napísané, že znalec uvažuje s obmedzením v trvaní 2 rokov, že požiadavka zadávateľa je na obdobie 2 rokov, a že výsledná hodnota bude v závere posudku upravená na požadované obdobie.

V skutočnosti sú v závere posudku uvedené hodnoty vecného bremena vypočítané pre obdobie 20 rokov, v odpovediach na obe otázky 1 a 2.

Postup výpočtu znalca:

Zadelenie vecného bremena: Právo spojené s nehnuteľnosťou
 Obdobie: Časovo obmedzené
 Doba trvania: **20 r.**

Výhoda spojená s právom

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Výhoda/MJ [€/rok]	Výhoda spolu [€/rok]
Nájom	2687	m ²	2 687,00	4,592	12 338,70

Náklady na využívanie a zhodnotenie nehnuteľnosti

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z príjmu	12338,70*0,05	616,94
Bežná strata	12338,70*0,20	2 467,74
Odhadovaná strata	12338,70*0,6	7 403,22
Náklady spojené s právom spolu:		10 487,90

Odčerpateľný zdroj (OZ) = 12 338,70 - 10 487,90 = 1 850,80 €/rok

Všeobecná hodnota práva

$V\check{S}H_{VB} = OZ * t$ $V\check{S}H_{VB} = 1\,850,80 \text{ €/rok} * 20 \text{ rokov} = 37\,016,00 \text{ €}$

Pre podrobnejšie vysvetlenie rozdielu hodnotenia práv a závad, uvádzame nasledovné:

Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

PRÍKLADY PRÁV

Nájomné práva

Vydražiteľ musí nájomné práva prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§153 ods. 1). Ak je nájomné dohodnuté v bežne dosiahnuteľnej výške je hodnota tohto práva rovná nule. Ak nájomné prekračuje bežne dosiahnuteľnú výšku v danej lokalite, je možné odhadnúť hodnotu tohto práva. Výhodou za jeden rok je rozdiel medzi dohodnutými nájmami a bežne dosiahnuteľnými nájmami. Za náklady spojené s právom rozumieme najmä:

- zaťaženie z dane z príjmu (zisku).

U ostatných nákladov (napr. daň z nehnuteľností, poistenie, údržba, správa) je predpoklad, že vydražiteľovi budú vyplývať z vlastníctva a budú platené bez ohľadu na existenciu práva. U tohto typu práva platí, že hodnota práva nepresiahne všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Dĺžka trvania práva je vo väčšine prípadov obmedzenej doby trvania.

Iné práva s výnosom

Vydražiteľ prevezme tieto práva so započítaním na najvyššie podanie a ich hodnota bude pripočítaná k všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Najčastejšie ide o práva umiestnenia:

- reklamy,
- technického zariadenia (napr. telekomunikačnej antény).

Výhodou za jeden rok je príjem z nájmu, znížený o náklady spojené s právom, najčastejšie:

- zaťaženie z dane z príjmu (zisku),
- odhad prípadnej straty s ohľadom na vypovedateľnosť zmluvy,

alebo vyplývajúce z uzatvorenej zmluvy, napríklad:

- dodávky energií,
- miestne poplatky (napr. za umiestnenie reklamy).

U ostatných nákladov (napr. daň z nehnuteľností, poistenie, údržba, správa) je predpoklad, že vydražiteľovi budú vyplývať z vlastníctva a budú platené bez ohľadu na existenciu práva. U tohto typu práva platí, že hodnota práva nepresiahne všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Dĺžka trvania práva je vo väčšine prípadov obmedzenej doby trvania.

Odhad závad viaznucích na nehnuteľnosti

Pri odhade závad je dôležité správne určiť hospodársku ujmu, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Hospodársku ujmu chápeme ako odhadovanú finančnú stratu v období jedného roku, ktorú získame ako rozdiel medzi budúcimi zníženými odčerpateľnými zdrojmi a bežnými odčerpateľnými zdrojmi.

PRÍKLADY ZÁVAD

Právo doživotného bývania

Vydražiteľ právo prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§153 ods. 2) a jeho hodnota bude pri dražbe odpočítaná od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Vydražiteľ stavby nemôže túto v plnom rozsahu využiť pre svoje osobné potreby.

Bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos stavby z nájmu – náklady (poistenie, daň zo stavby, bežná údržba, správa) – odhadovaná bežná strata. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva (napr. celá stavba, prípadne len časť stavby). V prípadoch 100,00 % miery obmedzenia sa budúci znížený odčerpateľný zdroj bude rovnať nákladom spojeným so stavbou (bude záporný) a hospodárska ujma bude rovná hrubému výnosu stavby zníženému o bežnú stratu (tzn. celý nájom, ktorý by bežne mohol dosiahnuť).

Právo prechodu cez pozemok

Vydražiteľ právo prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§153 ods. 2) a jeho hodnota bude pri dražbe odpočítaná od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Vydražiteľ pozemku nemôže tento v plnom rozsahu využiť pre svoje osobné potreby.

Bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos z nájmu (napríklad určený výpočtom, porovnaním podľa nájomných zmlúv) – náklady (daň z pozemku, správa) – odhadovaná bežná strata. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva. V prípadoch 50,00 % miery obmedzenia sa hospodárska ujma približne rovná alebo menšia ako hrubý výnos stavby zníženému o náklady. Zníženie oproti 50 % miery obmedzenia bude závislý od bežnej straty (tzn. čím vyššia bežná strata, tým menšia hospodárska ujma).

Umiestnenie líniovej stavby pod povrchom pozemku

Vydražiteľ právo prevezme bez alebo so započítaním na najvyššie podanie (§153 ods. 1,2). Záleží od skutočnosti, či toto právo vzniklo alebo nevzniklo na základe osobitného predpisu. Vydražiteľ pozemku nemôže tento v plnom rozsahu využiť pre svoje osobné potreby.

Bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos z nájmu (napríklad určený výpočtom, porovnaním podľa nájomných zmlúv) – náklady (daň z pozemku, správa) – odhadovaná bežná strata. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva. V prípadoch 50,00 % miery obmedzenia sa hospodárska ujma približne rovná alebo menšia ako hrubý výnos stavby zníženému o náklady. Zníženie oproti 50,00 % miery obmedzenia bude závislý od bežnej straty (tzn. čím vyššia bežná strata, tým menšia hospodárska ujma).

Právo stavby na pozemku

Vydražiteľ právo prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§153 ods. 2) a jeho hodnota bude pri dražbe odpočítaná od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Vydražiteľ pozemku nemôže tento využiť pre svoje osobné potreby.

Bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos z nájmu (napríklad určený výpočtom, porovnaním podľa nájomných zmlúv) – náklady (daň z pozemku, správa) – odhadovaná bežná strata. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva, spravidla 100 %.

Nájomné práva

Vydražiteľ musí nájomné práva prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§153 ods. 1). Ak je nájomné dohodnuté v bežne dosiahnuteľnej výške je hodnota tejto závädy rovná nule. Ak nájomné nedosahuje bežne dosiahnuteľnú výšku v danej lokalite, je možné odhadnúť hodnotu tejto závädy.

Bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos stavby z nájmu – náklady (poistenie, daň zo stavby, bežná údržba, správa) – odhadovaná bežná strata. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia/zníženia nájmu (napr. z pomeru nájmov – znížený / bežný).

VYHODNOTENIE

Hlavné mesto SR Bratislava si vyžiadalo vypracovanie „Odborného stanoviska k znaleckému posudku č. 2/2017“, vyhotoveného dňa 24.04.2017 znalcom Dr. Ing. Jurajom Szalayom, PhD., ktoré je potrebné pre účely súdneho konania vedeného na OS Bratislava I.

Na základe tejto požiadavky bolo vypracované toto odborné stanovisko, ktoré obsahuje kvalifikované vysvetlenie postupov a záverov uvedených v predmetnom znaleckom posudku.

Vysvetlenie k dosiahnutým výsledkom:

Druh (názov) výsledku	Jednotková hodnota	Počet jednotiek	Výsledok spolu
Všeobecná hodnota pozemku	104,40 €/m ²	2687 m ²	281.000 €
Všeobecná hodnota nájmu	4,60 €/m ² /rok	2687 m ²	12.300 €/rok
Odplata za vecné bremeno	6,90 €/m ² /rok	2687 m ²	18.500 €/rok
- pre obdobie 2 rokov		2687 m ²	37.000 €
- pre obdobie 2 rokov		85 m ²	1170,45 €
Nájom za 20 rokov	12.300 €/rok	20 rokov	246.000 €
Bremeno za 20 rokov	18.500 €/rok	20 rokov	370.000 €

Z porovnania všeobecnej hodnoty pozemku a hodnoty vecného bremena za 20 rokov, resp. dobu neurčitú, je zrejmé že hodnota bremena značne prevyšuje celkovú hodnotu pozemku, pričom táto hodnota náhrady (odplaty) by v skutočnosti nemala byť vyššia, ako hodnota celého pozemku.

Výška odplaty za vecné bremeno - bola v tomto prípade znalcom stanovená ako hodnota práva (výhody) počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov, t.j. ako pre časovo neobmedzené trvanie. Podľa nášho názoru zo zadania úlohy znalcom vyplýva, že sa jedná o náhradu za vzniknutú závalu, ktorej výška má byť stanovená pre konkrétne zadané časové obdobie 2 rokov (od 01.07.2011 do 30.06.2013). Postup výpočtu je uvedený v znaleckom posudku na strane č. 18, kde je okrem iného napísané, že znalec uvažuje s obmedzením v trvaní 2 rokov, že požiadavka zadávateľa je na obdobie 2 rokov, a že výsledná hodnota bude v závere posudku upravená na požadované obdobie. V skutočnosti sú v závere posudku uvedené hodnoty vecného bremena vypočítané pre obdobie 20 rokov, v odpovediach na obe otázky 1 a 2.

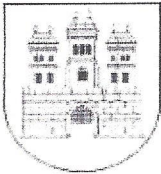
Ak má byť hodnota vecného bremena stanovená pre časovo obmedzené obdobie 2 rokov, potom výpočet pre časové obdobie 20 rokov spôsobí vo výsledku podstatný rozdiel.

V Bratislave, dňa 16.11.2017

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

PRÍLOHY

Č. Popis	počet listov
1. Objednávka na vypracovanie odborného stanoviska, z 6.11.2017	1
2. List vlastníctva č. 2805, k.ú. Lamač, z 14.11.2017	4
3. Situácia podľa mapy Úradu geodézie, kartografie a katastra SR	1
4. Prehľad úrokových sadzieb z vkladov, podľa NBS	1
5. Cenové ponuky podobných nehnuteľností z internetu	3
6. Fotografie predmetného pozemku	1
Spolu listov príloh je	11



Objednávka číslo OTS1703186

SNM/17/090/AL

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: FINDEX, s.r.o. Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Dovoľujeme si Vás požiadať o vypracovanie "Odborného stanoviska k znaleckému posudku č. 2/2017", vyhotoveného dňa 24. 4. 2017 znalcom Jurajom Szalayom, Dr. - univ., Ing., PhD., ktoré je potrebné pre účely súdneho konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 16C/126/2013. Úlohou znalca bude Znalecký posudok posúdiť po odbornej stránke, prihliadnuť na použitú metódu, právne predpisy a preveriť znaleckým posudkom stanovenú všeobecnú hodnotu oceňovaných pozemkov, hodnotu nájmu a všeobecnú hodnotu práv a závad.

V danom prípade je možné v súlade s § 1 ods. 12 zákona č. 343/2015 Z. z. verejnom obstarávaní uplatniť výnimku a požiadať Vašu spoločnosť o predloženie "Odborného stanoviska k znaleckému posudku č. 2/2017.

Znalecký posudok žiadame vyhotoviť aj v elektronickej podobe.

Cena za ZP je podľa zmluvy

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č. 1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Szabo Tomáš dňa 06.11.2017

V Bratislave dňa: 11.10.2017

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

9.11.2017

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

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. LAMAČ
Katastrálne územie: Lamač

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.11.2017
Čas vyhotovenia: 15:12:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2805

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
442/ 9	195	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
484/ 7	240	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
550/ 10	102	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
553/ 32	410	Ostatné plochy	37	1		
564/ 5	7	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 564/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2199.						
568/ 7	199	Ostatné plochy	29	1		
568/ 9	135	Ostatné plochy	29	1		
569/ 5	283	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
572/ 5	76	Ostatné plochy	29	1		
574/ 8	100	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
576/ 8	106	Ostatné plochy	29	1		
584/ 5	83	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 584/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2190.						
588/ 18	238	Ostatné plochy	29	1		
599/132	85	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
599/134	351	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 599/134 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2093.						
599/135	147	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
599/138	184	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
599/139	107	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 599/139 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2257.						
599/142	136	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
608/ 19	51	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
610/ 40	81	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

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

Dátum narodenia :	25.04.1949	
Titul nadobudnutia	Rozsudok OS Ba IV č.8C 385/97 z 17.4.2001,Uznesenie OS Ba IV č.8C 385/97 z 19.11.2001,Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.9Co 76/02, 9CO 77/02 z 4.12.2002.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
12 Lučenič Ľudovít, Ing., Cesta na Klanec 9, Bratislava, PSČ 841 03, SR		2 / 48
Dátum narodenia :	25.02.1956	
Titul nadobudnutia	Rozsudok OS Ba IV č.8C 385/97 z 17.4.2001,Uznesenie OS Ba IV č.8C 385/97 z 19.11.2001,Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.9Co 76/02, 9CO 77/02 z 4.12.2002.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
13 Lučenič Otto, Kadnárova 9, Bratislava, PSČ 831 05, SR		2 / 48
Dátum narodenia :	17.05.1955	
Titul nadobudnutia	Rozsudok OS Ba IV č.8C 385/97 z 17.4.2001,Uznesenie OS Ba IV č.8C 385/97 z 19.11.2001,Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.9Co 76/02, 9CO 77/02 z 4.12.2002.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
14 Lučenič Jozef, Hybešova 22, Bratislava, PSČ 831 06, SR		2 / 48
Dátum narodenia :	29.01.1954	
Titul nadobudnutia	Rozsudok OS Ba IV č.8C 385/97 z 17.4.2001,Uznesenie OS Ba IV č.8C 385/97 z 19.11.2001,Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.9Co 76/02, 9CO 77/02 z 4.12.2002.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
15 Sedláková Margita r. Lučeničová, Brusnicová 4, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, SR		2 / 48
Dátum narodenia :	15.12.1952	
Titul nadobudnutia	Rozsudok OS Ba IV č.8C 385/97 z 17.4.2001,Uznesenie OS Ba IV č.8C 385/97 z 19.11.2001,Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.9Co 76/02, 9CO 77/02 z 4.12.2002.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
16 Parajková Helena r. Parajková, Šalviová 48, Bratislava, PSČ 821 01, SR		6 / 48
Dátum narodenia :	18.08.1946	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 38D/1564/2005 zo dňa 08.03.2006 - Z 723/06	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
17 Lučeničová Václava r. Chlupová, Ing., Mišíkova 9, Bratislava, PSČ 811 06, SR		6 / 240
Dátum narodenia :	30.09.1943	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 1D/9/2013-73, Dnot 4/2013 zo dňa 4.6.2015 v spojení s Opravou osvedčenia o dedičstve zo dňa 2.2.2016, Z-12017/15	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
18 Horváth Tomáš r. Horváth, Vihorlatská 1026/16, Bratislava, PSČ 831 04, SR		6 / 240
Dátum narodenia :	25.07.1972	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 30D/1060/2014, zo dňa 16.12.2015, Z-1623/16	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
19 Horváth Andrej r. Horváth, Kadnárová 2541/108, Bratislava, PSČ 831 06, SR		6 / 240
Dátum narodenia :	19.11.1974	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 30D/1060/2014, zo dňa 16.12.2015, Z-1623/16	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
20 Horváth Matej r. Horváth, Fedáková 1941/22, Bratislava, PSČ 841 02, SR		6 / 240
Dátum narodenia :	17.03.1989	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 30D/1060/2014, zo dňa 16.12.2015, Z-1623/16	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
21 Horváth Filip r. Horváth, Chemická 1031/13, Bratislava, PSČ 831 04, SR		6 / 240
Dátum narodenia :	23.11.2008	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 30D/1060/2014, zo dňa 16.12.2015, Z-1623/16	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
22 Obroucka Libusa r. Lučeničová, 1919 Taylor Creek Place, B.C., V7G 2S7, North Vancouver, Canada		6 / 240
Dátum narodenia :	01.04.1959	

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

Dátum narodenia :	01.04.1959	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 1D/9/2013-73, Dnot 4/2013 zo dňa 4.6.2015 v spojení s Opravou osvedčenia o dedičstve zo dňa 2.2.2016, Z-12017/15	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
23 Lučenič Ivan r. Lučenič, Mišíkova 9, Bratislava, PSČ 811 06, SR		6 / 240
Dátum narodenia :	11.05.1974	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 1D/9/2013-73, Dnot 4/2013 zo dňa 4.6.2015 v spojení s Opravou osvedčenia o dedičstve zo dňa 2.2.2016, Z-12017/15	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
24 Lučenič Vladimír r. Lučenič, Priemyselná 668/5, Bratislava, PSČ 821 09, SR		6 / 240
Dátum narodenia :	28.02.1957	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 1D/9/2013-73, Dnot 4/2013 zo dňa 4.6.2015 v spojení s Opravou osvedčenia o dedičstve zo dňa 2.2.2016, Z-12017/15	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
25 Lučenič Martin r. Lučenič, Šoltésovej 2688/5, Bratislava, PSČ 811 08, SR		6 / 240
Dátum narodenia :	13.07.1993	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 1D/9/2013-73, Dnot 4/2013 zo dňa 4.6.2015 v spojení s Opravou osvedčenia o dedičstve zo dňa 2.2.2016, Z-12017/15	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Pk vl. č. 756

- 3 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 3 Zmena adresy trvalého pobytu, R-3094/12**
- 4 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 5 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 6 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 7 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 7 Zmena adresy trvalého pobytu, R-3094/12**
- 8 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 9 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 10 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 11 Protokol o oprave chyby č. X-1127/10 zo dňa 11.08.2010**
- 11 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 12 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 13 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 14 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 15 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**
- 15 Zmena adresy trvalého pobytu, R-4172/17**
- 16 Zápis GPč.69/2012 na obnovu právneho stavu parcely registra E KN parc.č.1905, úradne overený pod č.1941/12 zo dňa 28.09.2012, R-3094/12.**

Poznámka:

Bez zápisu.

Export

Bratislavský kraj > Bratislava IV > Bratislava-Lamač > k.ú. Lamač



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.
Dátum: 14.11.2017

(1/1)

Slovensko

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

		Vklady domácností (S.14+S.15)				
Vklady splatné na požiadanie		Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou	
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace
2011 / 07	0,39	1,96	3,11	3,34	1,05	1,63
2011 / 08	0,39	1,58	3,04	3,06	1,07	1,67
2011 / 09	0,39	1,78	3,02	3,09	1,07	1,65
2011 / 10	0,38	2,00	3,13	3,36	1,04	1,65
2011 / 11	0,39	1,88	2,94	3,46	1,04	1,65
2011 / 12	0,41	1,92	3,19	3,69	1,04	1,65
2012 / 01	0,42	2,16	3,45	3,60	1,08	1,69
2012 / 02	0,42	2,29	3,48	3,56	1,06	1,69
2012 / 03	0,43	2,28	3,42	3,23	1,06	1,71
2012 / 04	0,46	2,24	3,47	3,29	0,94	1,74
2012 / 05	0,46	2,07	3,31	3,52	0,95	1,73
2012 / 06	0,46	2,09	2,94	3,26	0,94	1,75
2012 / 07	0,45	2,34	3,00	3,12	0,91	1,74
2012 / 08	0,45	2,39	2,91	3,35	0,83	1,68
2012 / 09	0,41	1,88	2,80	3,13	0,80	1,71
2012 / 10	0,42	1,96	2,60	3,01	0,79	1,71
2012 / 11	0,42	1,54	2,63	2,97	0,77	1,71
2012 / 12	0,42	1,82	2,79	2,96	0,72	1,72
2013 / 01	0,43	1,81	2,70	3,05	0,61	1,74
2013 / 02	0,45	1,77	2,58	2,12	0,67	1,71
2013 / 03	0,45	1,85	2,53	2,46	0,66	1,71
2013 / 04	0,44	2,12	2,48	1,96	0,69	1,72
2013 / 05	0,43	1,95	2,26	2,79	0,71	1,72
2013 / 06	0,41	1,20	1,83	2,24	0,73	1,72

Priemerná úroková miera z vkladov do 1 roka v období od 01.07.2011 do 30.06.2013 je 1,95 %.

Zdroj: www.nehnutenosti.sk

Pozemky na predaj v Lamači

PREDAJ - SKVELÁ INVESTÍCIA - STAVEBNÝ POZEMOK - BORY

Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: 2 156 m² pozemok

Realitná kancelária RE/MAX Vám ponúka na predaj investičný pozemok v BA IV - LAMAČ, v novej lukratívnej, rezidenčnej časti BORY HOME. Schválený územný plán pre RODINNÉ domy a BYTOVÚ VÝSTAVBU. UVEDENÁ CENA JE LEN ZLOMKOVÁ - budúca hodnota N...

02.11.17 | [Komerčná zóna Bratislava IV - Lamač predaj](#)

603 680 € 280 €/m²

PREDAJ POZEMKU-LAMAC v blízkosti Bory Home

Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: 7 435 m² pozemok

Ponúkam Vám na predaj investičné pozemky v BA IV- Lamač, v novej lukratívnej rezidenčnej časti Bratislava. Podľa ÚPI je lokalita určená na občiansku vybavenosť a bývanie. Pozemok je podľa schváleného územného plánu mesta Bratislavy ur...

21.09.17 | [Komerčná zóna Bratislava IV - Lamač predaj](#)

1 784 400 € 240 €/m²

ARTHUR - predaj slnečného pozemku v Lamači

Zečák, Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: 1 426 m² pozemok

Exkluzívne ponúkame na predaj slnečný pozemok v Lamači. Pozemok je veľmi mierne svahovitý, južne orientovaný. Nachádza sa nad ulicou Pod Zečákom a južnú hranicu tvorí s pozemkami, na ktorých sú postavené rodinné domy. Pozemok je vhodný na s...

13.11.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava IV - Lamač predaj](#)

313 720 € 220 €/m²

Predáme slnečný pozemok Segnáre - Lamač Bratislava IV

Segnáre, Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: 1 475 m² pozemok

Ponúkame na predaj slnečný pozemok 1475 m² v lukratívnej časti Lamača . Pozemok je kompletne oplotený a v spodnej časti je postavený pôvodný 70 m² , 2 izbový domček a 40 m² murovaná dielňa . Spodná časť pozemku je 985 m² rozloha ...

14.11.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava IV - Lamač predaj](#)

315 000 € 213,56 €/m²

Na predaj veľký pozemok 1305 m2 v Lamači, Rázsochy, UPI na výstavbu domu.

Pod Zečákom, Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: **1 305 m²** pozemok

Predáme veľký pozemok v Lamači , Rázsochy, neďaleko ulica Pod Zečákom, výmera 1305 m2, šírka pozemku 11 m, dĺžka 110 m. Pozemok je situovaný v južnom, miernom svahu s krásnym výhľadom. V okolí sú už vystavané rodinné domy. IS sa nachádzaj...

15.08.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava IV - Lamač predaj](#)

265 000 € 203,07 €/m²

Stavebný pozemok Bratislava Lamač na predaj, lukratívny pozemok

Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: **1 991 m²** pozemok

Ponúkame na predaj lukratívny stavebný pozemok v Bratislave v mestskej časti - Lamač. Pozemok je o výmere 1 991m2. Inžinierske siete sú na pozemku. Tiché prostredie s rýchlym prístupom do centra mesta, občianska vybavenosť, obľúbená lokalita...

14.11.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava IV - Lamač predaj](#)

396 209 € 199 €/m²

Pozemok – Lamač, zóna Zečák, Kamenáre... Investícia, budúcnosť

Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: **1 900 m²** pozemok

- Veľkosť pozemku 1900m2 - Priamy prístup - UPI z marca 2017 - málopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102), rozvojové územie

07.11.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava IV - Lamač predaj](#)

376 200 € 198 €/m²

Predaj stavebného pozemku Lamač Rázsochy- 1868m2-bytová výstavba do 4podlaží,alebo rodinné domy

Rázsochy, Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: **1 876 m²** pozemok

Ponúkame vám na predaj stavebný pozemok v Lamači- časť Rázsochy. Pozemok má výmeru 1876m2. Šírka pozemku je 24m potom sa zužuje, v polovici je šírka cca 16m a na konci je šírka približne 12m.Je mierne svahovitý. Prístupová cesta je betó...

13.11.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava IV - Lamač predaj](#)

356 440 € 190 €/m²

Exkluzívny pozemok v Lamači

Hodoninska, Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: **3 200 m²** pozemok

POZEMOK Na predaj pozemok Dĺžka pozemku 86 m Šírka pozemku 37 m Výmera pozemku 3200 m2 Svahovitosť pozemku: Rovina Tvar pozemku obdĺžnik Prístup k pozemku z dvoch strán, asfaltová cesta SIETE Voda: pred pozemkom Električka: na poz...

21.06.17 | [Priemyselná zóna Bratislava IV - Lamač predaj](#)

560 000 € 175 €/m²

Pozemok - 1932 m2 - Bratislava IV, Lamač, Pod Zečákom

Pod Zečákom, Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: **1 932 m²** pozemok

Realitná kancelária BROTHERS vám exkluzívne ponúka na predaj stavebný pozemok s krásnym výhľadom v Lamači Ponúkame Vám exkluzívne na predaj stavebný pozemok o celkovej rozlohe 1932 m2. Nachádza sa nad ulicou Pod Zečákom v Lamači. Slniečny,...

13.11.17 | [Pozemky Bratislava IV - Lamač predaj](#)

328 440 € 170 €/m²

EUROPA – stavebné pozemky pre rodinné domy, 4173 m2, ul. Pod Zečákom – Lamač.

Pod Zečákom, Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: **4 173 m²** pozemok

Europa RK ponúka exkluzívne na predaj stavebné pozemky o celkovej rozlohe 4173 m2, na ul. Pod Zečákom v Lamači. Pozemky sú slnečné, mierne svahovité, orientované južne. Dolnú hranicu tvoria pozemky, na ktorých sú postavené rodinné domy. Naj...

06.11.17 | [Pozemok pre rod. domy Bratislava IV - Lamač predaj](#)

641 900 € 153,82 €/m²

ZNÍŽENÁ CENA NA PREDAJ stavebný pozemok neďaleko OD OBI - investičná príležitosť

Bratislava IV - Lamač (Bratislava)

Plocha: **1 700 m²** pozemok

POZEMOK Stavebný pozemok Dĺžka pozemku 75 m Šírka pozemku 25 m Výmera pozemku 1700 m2 Svahovitosť pozemku je mierna Tvar pozemku obdĺžnik Prístup k pozemku je cez nespevnenú cestu SIETE Voda v dosahu 1 m Električka v dosahu 1 m ...

17.09.17 | [Zmiešaná zóna Bratislava IV - Lamač predaj](#)

207 000 € 121,76 €/m²

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Lamač, 15.11.2017 - Pohľady na predmetný pozemok

