

Znalec:

Ing. Barbara Chamulová, PhD.
Kmeťovo nám. 2, 811 07 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 432 398

Zadávateľ:

Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky):

objednávka písomná č. OTS1703086 SNM/17/081/LP
zo dňa 03.10.2017
doručená mailom dňa 08.11.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2017

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok registra "C" KN parc. č. 9871/99 - ostatné plochy vo výmere 880 m² v k. ú. Nivy, obec BA - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, odčleneného geometrickým plánom č. 20/2017 úradne overeným dňa 27.04.2017 v pozemku registra "C" KN v k. ú. Nivy, parc. č. 9871/99 - ostatné plochy vo výmere 3702 m² zapísaného na LV č. 1316 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy

V Bratislave		18.11.2017		
Počet strán:	15	z toho príloh:	12	
Počet odovzdaných vyhotovení:			3	

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok registra "C" KN parc. č. 9871/99 - ostatné plochy vo výmere 880 m² v k. ú. Nivy, obec BA - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, odčleneného geometrickým plánom č. 20/2017 úradne overeným dňa 27.04.2017 v pozemku registra "C" KN v k. ú. Nivy, parc. č. 9871/99 - ostatné plochy vo výmere 3702 m² zapísaného na LV č. 1316 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou OTS1703086 SNM/17/081/LP zo dňa 03.10.2017, doručené dňa 08.11.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 15.11.2017

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky, dňa 15.11.2017.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

P. č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1703086 zo dňa 03.10.2017 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Geometrický plán č. 20/2017 úradne overený dňa 27.04.2017	kópia
3	Územno-plánovacia informácia zo dňa 01.08.2017 vystavená Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
4	Situácia širších vzťahov	kópia

1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky
- List vlastníctva č. 1316 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 10.10.2017, aktualizácia údajov dňa 09.10.2017.
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 10.10.2017.

1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR 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 znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších zmien.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 647/2004 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 173/2004.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.

- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Nie sú.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: zriadenie vecného bremena práva prechodu, prejazdu

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je **znaleckým odhadom** ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicite ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, pri rôznych typoch nehnuteľností je podiel ceny na pozemku nejasný.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

Výpočet **všeobecnej hodnoty vecného bremena** je vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa berie za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Bežný odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľností pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, keď závrada neexistuje. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľností pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou pri

existencii závady. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti so zohľadnením závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva 1316 zo dňa 10.10.2017 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, v katastrálnom území Nivy, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
9871/99	3702	Ostatné plochy	37		1	
9871/10 3	259	Ostatné plochy	37		1	
9871/10 9	60	Ostatné plochy	37		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ostatné parcely nevyžiadané

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

IČO:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia LV:

Žiadosť o zápis č. j.:OSMM-99/99/Ja zo dňa 1.2.1999

Časť C: Ďarchy

- 1 Vecné bremeno v rozsahu ustanovenom v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, Bratislava, IČO 35954612 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č. 9871/99, Z-18649/16.

Iné údaje:

- 1 GP č. 9/03 zo dňa 14.1.03
- 1 Rozhodnutie č. X-70/08-SPI právoplatné zo dňa 16.6.2008.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.11.2017 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 15.11.2017 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva č. 1316, kópia katastrálnej mapy, územnoplánovacia informácia, geometrický plán GP 20/2017, situácia širších vzťahov. Na liste vlastníctva č. 1316 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "C" KN parc. č. 9871/99 v celkovej výmere 3702 m² - ostatné plochy, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. V GP 20/2017 je vyznačený rozsah vecného bremena o výmere 880 m² v prospech vlastníka pozemku registra "C" KN p. č. 9871/100. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok registra "C" KN parcelné číslo 9871/99, ostatné plochy o celkovej výmere 3702 m², k.ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, k ohodnoteniu za účelom zriadenia vecného bremena podľa GP 20/2017 časť pozemku o výmere 880 m²,

g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

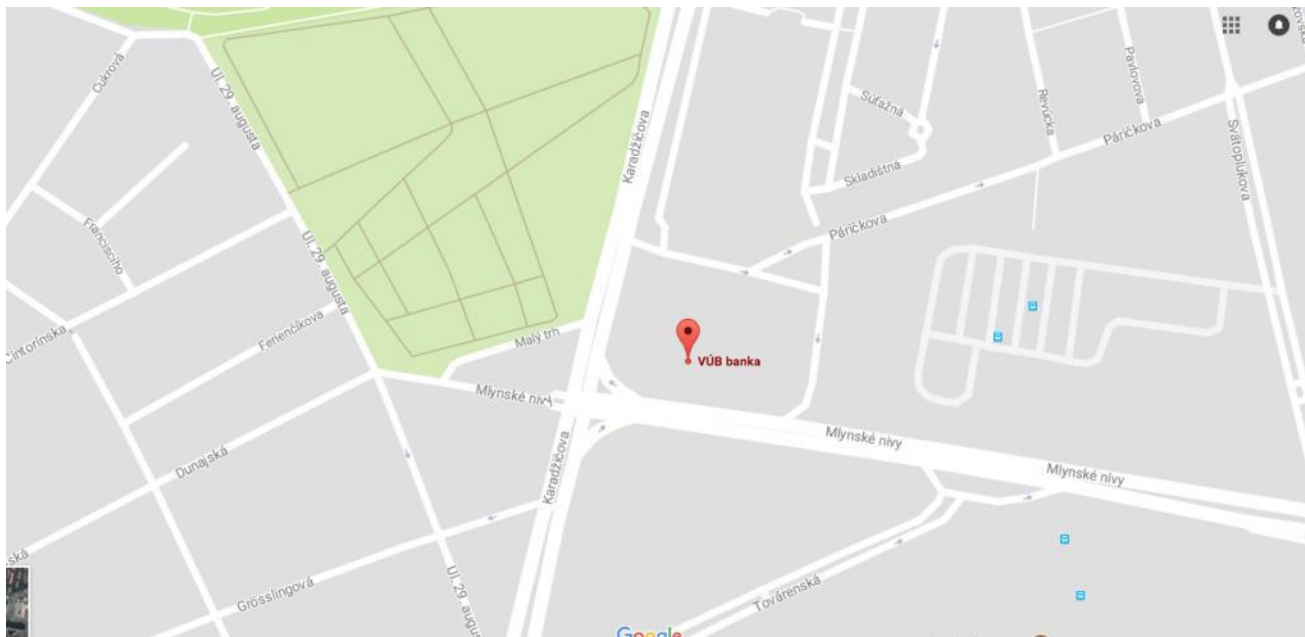
Bratislava (do roku 1919 slov. Prešporok/Prešporek, je hlavné mesto Slovenskej republiky a rozlohou i počtom obyvateľov najväčšie mesto Slovenska. Má rozlohu 367,661 km², žije tu cca 420 000 obyvateľov, v bratislavskej aglomerácii s rozlohou 853,15 km² žije 546 300 ľudí, v Bratislavskom kraji približne 618 000. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva

mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je aj **Bratislava II.** Má rozlohu 92,49 km², žije tu 112 054 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 1 212 obyvateľov na km² (údaje k 31. 12. 2014). Nachádza sa vo východnej časti Bratislavy a svojou veľkosťou je tretím najväčším okresom a počtom obyvateľov je druhým najväčším bratislavským okresom. Leží na ľavom brehu rieky Dunaj a zahŕňa 3 mestské časti -Ružinov, Vrakuňa a Podunajské Biskupice.

Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra mesta. Svojou rozlohou a počtom obyvateľov patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Vo východnej časti dnešného Ružinova sa ľudia usídlili približne pred 5 500 rokmi vo Vlčom hrdle (dnes je súčasťou areálu Slovnaftu). Prví známi obyvatelia sa zaoberali pastierstvom, poľnohospodárstvom a ťažbou dreva. V okolí Bratislavy sa cez Malý Dunaj dalo dostať cez dva brody. Pri hornom vznikla obec Prievoz, ktorá je dnes už časťou Ružinova. V Prievoze je evanjelický kostol a tiež rímskokatolícky kostol Božského Srdca Ježišovho z roku 1933. Na Tomášikovej ulici je postavený nový kostol sv. Vincenta de Paul. Názov Ružinov sa objavil až začiatkom 20. storočia a pochádza z názvu *Ružový ostrov* (nem. *Rosenheim*). Poľnohospodársky charakter Ružinova začal v 19. storočí miznúť a objavili sa tu továreň na káble, rafinéria Apollo, Cvernovka, Danubius. Rozvoj priemyslu priniesol aj vznik robotníckych kolónií na Nivách a v Trnávke. Časom vznikali prvé sídliská - Štrkovec, Ostredky, Trávniky a Pošeň. Mestská časť Ružinov je rozdelená na katastrálne územia Ružinov, Trnávka a Nivy.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nivy. Nivy sú miestna časť a katastrálne územie Bratislavy v mestskej časti Ružinov v okrese Bratislava II. Kedysi to bola samostatná obec, neskôr bola pričlenená k Bratislave. Miestna časť Nivy je vymedzená Karadžičovou ulicou zo západu, Krížnou ulicou a Trnavskou cestou zo severu, na východnej strane je ohraničená Bajkalskou a Hraničnou ulicou a okrem výseku ulíc Mlynské nivy, Košická a Pribinova ulica zaberá na juhu aj bývalé priemyselné územia okolo bratislavských prístavov. Na mieste bývalej železničnej stanice sa dnes nachádza výšková budova ústredia centrálnej VÚB banky a výšková budova City Business Center Bratislava, medzi Mlynskými nivami a Páričkovou ulicou je Autobusová stanica Mlynské Nivy. Medzi Svätoplukovou a Košickou ulicou je stredné odborné učilište. Nivy v súčasnosti zažívajú prudký rozvoj ako sa bývalé priemyselné oblasti menia na kancelárske a obytné zástavby. Plánované alebo vo výstavbe sú veľké projekty ako Stanica Nivy, Eurovea 2, Cvernovka, Klingerka a aj menšie projekty koncentrované najmä v okolí ulice Mlynské nivy. V súvislosti s nimi sa uvažuje o výstavbe električkovej trate po Pribinovej, Košickej a Mileticovej ulici, či o výstavbe lanovej dráhy z autobusovej stanice na druhý breh Dunaja. Miestnej časti sa tiež dotýka výstavba rýchlostnej cesty R7, ktorá vyústi na Bajkalskú ulicu.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - časť pozemku p. č. 9871/99, na ktorej je parkovisko, leží vedľa budovy Všeobecnej úverovej banky oproti budove bývalej autobusovej stanice. Z jednej strany je ohraničená Páričkovou ulicou, z druhej Prievozskou ulicou, z tretej nepomenovanou ulicou spájajúcou tieto dve ulice.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - záujmová parcela č. 9871/99 je svojím stavebno-technickým charakterom a územnoplánovacou informáciou súčasťou územia, ktoré je charakterizované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Iné využitie časti pozemku parc. č. 9871/99 vymedzeného GP č. 20/2017 v budúcnosti ako na parkovisko je málo pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 9871/99, v k.ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

POPIS

Predmetom ohodnotenia je časť pozemku registra "C" KN parc. č. 9871/99 o výmere 880 m² (celková výmera pozemku parc. č. 9871/99 je 3702 m²), ktorá je situovaná v obci BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, v k.ú. Nivy. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe obytných domov a stavieb občianskej vybavenosti a administratívnych budov prakticky v

centre mesta na hranici s okresom Bratislava I, obec BA - m. č. Staré Mesto. Podľa GP 20/2017 má zložený tvar, jeho obrys kopíruje existujúce parkovisko s prístupovom komunikáciou, je rovinný so všetkými inžinierskymi sieťami v dosahu.

V zmysle LV č. 1316 je pozemok parc. č. 9871/99 identifikovaný ako ostatné plochy. Podľa spôsobu využívania pozemku uvedenom v liste vlastníctva sa jedná o pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Pozemok podľa miestneho šetrenia je parkovacou plochou - uzatvoreným parkoviskom so vstupnou a výstupnou rampou, využívaný pre súkromné účely vlastníkom budovy postavenej na priľahlom pozemku parc. č. 9871/100. Pozemok sa nachádza na rozhraní ulíc Páričkova, Mlynské Nivy a nepomenovanou ulicou, tvoriacou spojnicu medzi Páričkovou ulicou a ulicou Mlynské Nivy. Na ohodnocovanej časti pozemku je vybudované vonkajšie parkovisko s parkovacími miestami a obslužnou komunikáciou. Tvorí ho spevnená asfaltová plocha s vodorovným vyznačením jednotlivých parkovacích miest a smerov pohybu po obslužnej komunikácii. Vstup a výstup na a z vonkajšieho parkoviska je zo strany Páričkovej ulice. Parkovisko spĺňa všetky požiadavky definície pojmu "parkovisko", podľa ktorej je **parkovisko** plocha určená na parkovanie, resp. odstavenie väčšieho počtu motorových i nemotorových vozidiel. Podľa klasifikácie stavieb je parkovisko cestná alebo miestna komunikácia, ktorá je súčasťou dopravnej infraštruktúry. Hlavnou časťou parkoviska je spevnená plocha (asfaltová, betónová alebo dlažba). Dažďová voda býva odvodnená spádovaním spevnených plôch do žlabov alebo vpustí a následne do kanalizácie.

V zmysle územnoplánovacej informácie zo dňa 01.08.2017, ktorú vyhotovil Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov definuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 9871/99 k. ú. Nivy, funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **číslo funkcie 201, stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Podmienky funkčného využitia územia: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch: Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, **zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia**.

Na základe vyššie uvedeného môžem skonštatovať, že pozemok parc. č. 9871/99, k. ú. Nivy, je využívaný v súlade s územnoplánovacou informáciou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť tromi spôsobmi: metódou polohovej diferenciácie, výnosovou metódou a porovnávacou metódou.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou predstavuje metódu stanovenia VŠH porovnaním hodnoteného pozemku s uskutočnenými reálnymi predajmi pozemkov, ponukami realitných kancelárií alebo inzertných novín. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na

porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých trávnatých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri vypracovávaní znaleckého posudku nebol k dispozícii potrebný súbor minimálne troch pozemkov pre danú lokalitu - katastrálne územie Nivy, ktorý by mi umožnil stanoviť VŠH ohodnocovaného pozemku porovnávaciu metódu.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov bola zvolená **metóda polohovej diferenciácie**. Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskech osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky c. 254/2010 Z. z. pri metóde polohovej diferenciácie pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m₁ pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov bol uplatnený koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 1,70, zohľadňujúci zvýšený záujem o kúpu. Zároveň bol uplatnený aj koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,75 zohľadňujúci iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.), nakoľko tvar pozemku a druh možnej zástavby sú vzhľadom k príľahlej administratívnej budove obmedzené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9871/99	ostatná plocha	880	880,00	1/1	880,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,15
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
k _R koeficient redukujúcich	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia,	0,75

faktorov	nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	
----------	--	--

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,15 * 1,50 * 1,50 * 1,75 * 0,75$	6,2488
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2488$	414,86 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 880,00 \text{ m}^2 * 414,86 \text{ €/m}^2$	365 076,80 €

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok parc. č. 9871/99, v k.ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov je možné stanoviť porovnávacou metódou alebo výpočtom uvedeným v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri jej stanovení sa vychádza z všeobecnej hodnoty pozemkov, ktorá je vypočítaná v kapitole 2.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície spravidla býva v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Odborným odhadom bolo stanovené vo výške 20 rokov. Úroková miera je prevzatá z Európskej centrálnej banky. Daňové zaťaženie je uvažované vo výške 22% pre právnické osoby v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v zmysle neskorších predpisov.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	414,860 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,05 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	880,00 m ²

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

$$VŠH_{NPMJ} = 414,860 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 25,440 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 880,00 \text{ m}^2 * 25,440 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{22\ 387,20 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu - parcela č. 9871/99

POPIS

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spojeného s nehnuteľnosťami sa na Slovensku realizuje v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov takto: *Závady viaznuce na nehnuteľnosti 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.*

Má sa zriadiť vecné bremeno na nehnuteľnosti - časť pozemku parc. č. 9871/99 o výmere 880 m² vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v prospech vlastníka nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 9871/100 a stavby umiestnenej na ňom. Vecné bremeno bude spočívať v práve prechodu a prejazdu cez pozemok registra "C" v k. ú. Nivy, parc. č. 9871/99 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku parc. č. 9871/100 a stavby na pozemku p. č. 9871/100. V tomto prípade je možné predpokladať, že ide o vecné bremeno zriadené na dobu neurčitú. Vecné bremeno označuje právny vzťah. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena predstavuje stanovenie hodnoty primeranej výšky jednorazovej úhrady, ktorá by primerane kompenzovala majetkovú ujmu povinného. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom v prípade vecného bremena zriadeného na dobu neurčitú v trvaní 20 rokov). Pri bežnom odčerpateľnom zdroji sa čistý príjem z nehnuteľnosti stanovil ako disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia vecného bremena a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Do nákladov boli zahrnuté náklady na daň z nehnuteľnosti (podľa súčasne platných daňových predpisov - vo výške 1,15% z 5,97 Eur/m².rok pre Bratislava, mestská časť Ružinov, klasifikácia spôsobu využitia pozemku v zmysle LV č. 1316 - ostatné plochy).

Nižšie sú uvedené sadzby dane z nehnuteľností:

Sadzby dane z nehnuteľností sú rozdelené do 3 pásiem:

1. pásmo na území mestskej časti Rusovce, Jarovce, Čunovo, Vajnory, Devín, Záhorská Bystrica a Lamač
2. pásmo na území mestskej časti Nové Mesto, Ružinov, Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Devínska Nová Ves, Rača, Podunajské Biskupice a Vrakuňa
3. pásmo na území mestskej časti Staré Mesto

DAŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m ²	Ročná sadzba dane v %		
			1.pásmo	2.pásmo	3.pásmo
A	orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
C	záhrady	5,97	0,9	1,0	1,2
D	lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy	znalecký posudok	0,3	0,3	0,3
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	znalecký posudok	0,3	0,3	0,3
F	zastavané plochy a nádvoria	5,97	1,05	1,15	1,4
G	stavebné pozemky	179,22	0,9	1,0	1,2
H	ostatné plochy	5,97	1,05	1,15	1,4

Strata sa zvyčajne uvažuje percentuálnym podielom z dosiahnuteľných hrubých výnosov, pre tento prípad je odhadovaná vo výške 20%. Budúci odčerpateľný zdroj predstavuje predpokladaný čistý príjem, ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, pri existencii vecného bremena. Pri jeho výpočte boli zohľadnené tie isté náklady ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, odhadovaná strata pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou a zohľadnené vecné bremeno ako obmedzenie. **Úroková miera potrebná pre stanovenie hodnoty vecného bremena bola zo <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/udajove-kategorie-sdds/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb>:**

Úrokové sadzby ECB

Sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

Platné od	Jednodňové refinančné operácie	Hlavné refinančné operácie	Jednodňové sterilizačné operácie
16.3.2016	0,25 %	0,00%	-0,40 %
9.12.2015	0,30 %	0,05%	-0,30 %
10.9.2014	0,30 %	0,05%	-0,20 %
11.6.2014	0,40 %	0,15%	-0,10 %
13.11.2013	0,75 %	0,25 %	0,00 %
8.5.2013	1,00 %	0,50 %	0,00 %
11.7.2012	1,50 %	0,75 %	0,00 %
14.12.2011	1,75 %	1,00 %	0,25 %
9.11.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
13.7.2011	2,25 %	1,50 %	0,75 %
13.4.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
13.5.2009	1,75 %	1,00 %	0,25 %
8.4.2009	2,25 %	1,25 %	0,25 %
11.3.2009	2,50 %	1,50 %	0,50 %
21.1.2009	3,00 %	2,00 %	1,00 %
1.1.2009	3,00 %	2,50 %	2,00 %

Vzhľadom na veľkosť pozemku, ktorý je predmetom zriadenia vecného bremena a jeho polohy, môžem konštatovať, že obmedzenie z titulu závädy, teda vecného bremena - skutočné, odhadujem vo výške 80%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,05 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom časti pozemku p.č. 9871/99	880	m ²	880,00	25,44	22 387,20

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	880*5,97*0,0115	60,42
daň z prenájmu nehnuteľnosti	880*25,44*0,22	4 925,18
Predpokladané bežné náklady spolu:		4 985,60

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 22 387,20 - 4 985,60 - 4 477,44 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 12 924,16 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	880*5,97*0,0115	60,42
daň z prenájmu nehnuteľnosti	880*25,44*0,22	4 925,18
Predpokladané budúce náklady spolu:		4 985,60

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné:

80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$80 * (100 - 20) / 100 = 64,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 22 387,20 - 4 985,60 - 4 477,44 (20% strata) - 14 327,81 (64% obmedzenie) = - 1 403,65 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |-1\,403,65 - 12\,924,16| = \mathbf{14\,327,81 \text{ €/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 14\,327,81 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{14\,320,65 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 14\,320,65 / 880 = \mathbf{16,27 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 14\,327,81 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{285\,057,28 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 285\,057,28 / 880 = \mathbf{323,93 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo **stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok registra "C" KN parc. č. 9871/99 - ostatné plochy vo výmere 880 m² v k. ú. Nivy, obec BA - m. č. Ružinov, okres Bratislava II**, odčleneného geometrickým plánom č. 20/2017 úradne overeným dňa 27.04.2017 v pozemku registra "C" KN v k. ú. Nivy, parc. č. 9871/99 - ostatné plochy vo výmere 3702 m² zapísaného na LV č. 1316 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **časti pozemku registra "C" KN parc. č. 9871/99 o výmere 880 m², k.ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II** - bola zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

Výpočet jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - právo prechodu a prejazdu **cez pozemok registra "C" KN parc. č. 9871/99 - ostatné plochy vo výmere 880 m²** v k. ú. Nivy, obec BA - m. č. Ružinov, okres Bratislava II, bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa berie za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov. Bolo potrebné primerane zväžiť, akú výhodu bude mať oprávnený z existencie vecného bremena ku dňu ohodnotenia.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

365 076,80 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 9871/99, v k.ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II - parc. č. 9871/99 (880 m ²)	365 076,80
Spolu VŠH	365 076,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	365 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 365 000,00 €

Slovom: Tristošestdesiatpäťtisíc Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parc. č. 9871/99, v k.ú. Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II	25,440	22 387,20
Spolu		22 387,20
Zaokrúhlene		22 400,00

Slovom: Dvadsaťdvatisícštyristo Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu - parcela č. 9871/99	285 057,28	znižuje
Spolu VŠH	285 057,28	
Zaokrúhlene	285 000,00	

Slovom: Dvestoosemdesiatpäťtisíc Eur

V Bratislave dňa 18.11.2017

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Objednávka OTS1703086 SNM/17/081/LP zo dňa 03.10.2017	A4	1
2	Geometrický plán GP č. 20/2017 úradne overený zo dňa 27.04.2017	A4	2
3	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 01.08.2017	A4	3
4	Situácia širších vzťahov	A4	2
5	List vlastníctva č. 1316 - informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 10.10.2017, aktualizácia údajov dňa 09.10.2017.	A4	1
6	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 10.10.2017.	A4	1
7	Fotodokumentácia	A4	2
Spolu:			12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, a odvetvie 370100 – Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 914963.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 26/2017.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.