

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. OTS1703376
zo dňa 25.10.2017

SNM/17/102/AL

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2017

Vo veci:

Stanovenia odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemkoch reg. "E" KN, v k. ú. Dúbravka, obec BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV v rozsahu vyznačenom v GP č. 33/2016, dielu č. 1 vo výmere 13 m² a dielu č. 2 vo výmere 27 m² na parc. č. 1075, LV č. 5920 a dielu č. 3 vo výmere 32 m² na parc. č. 1076/100, LV č. 5920, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava v prospech každodobého vlastníka pozemku registra "C" KN parc. č. 3423/1 alebo ním poverenej osoby

V Bratislave		29.11.2017		
Počet strán:	47	z toho príloh:	27	
Počet odovzdaných vyhotovení:			3	

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemkoch reg. "E" KN, v k. ú. Dúbravka, obec BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV v rozsahu vyznačenom v GP č. 33/2016, dielu č. 1 vo výmere 13 m² a dielu č. 2 vo výmere 27 m² na parc. č. 1075, LV č. 5920 a dielu č. 3 vo výmere 32 m² na parc. č. 1076/100, LV č. 5920, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava v prospech každodobého vlastníka pozemku registra "C" KN parc. č. 3423/1 alebo ním poverenej osoby, 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 OTS1703376 SNM/17/102/AL zo dňa 25.10.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 20.11.2017

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu obhliadky, dňa 20.11.2017.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

P. č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1703376 zo dňa 25.10.2017 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Geometrický plán č. 33/2016 úradne overený dňa 21.02.2017	kópia
3	Územno-plánovacia informácia zo dňa 19.07.2017 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. 5920 pre parc. č. 1075 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 14.11.2017, aktualizácia údajov dňa 13.11.2017.
- List vlastníctva č. 5920 pre parc. č. 1076/100 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 14.11.2017, aktualizácia údajov dňa 13.11.2017.
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 14.11.2017.

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 duplicitě 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 nehnuteľnosti 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 závädy. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti so zohľadnením závädy 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 5920 zo dňa 14.11.2017 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, v katastrálnom území Dúbravka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k. ú.	Počet č. UO	Umiestnenie pozemku
1075	1661	Orná pôda	0		1
1076/100	1312	Zastavané plochy a nádvoria	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k. ú.

1 - Devínska Nová Ves

2 - Lamač

3 - Devín

9 - parcela pred THM

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, PSČ 814 99

IČO:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Poznámka: vid' LV v prílohe

Titul nadobudnutia : vid' LV v prílohe

Časť C: Ďarchy: vid' LV v prílohe

Iné údaje: vid' LV v prílohe

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2017 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 20.11.2017 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. 5920, kópia katastrálnej mapy, územnoplánovacia informácia, geometrický plán GP 33/2016, situácia širších vzťahov. Na liste vlastníctva č. 5920 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "E" KN parc. č. 1075 v celkovej výmere 1661 m² - orná pôda a k pozemku registra "E" KN parc. č. 1076/100 v celkovej výmere 1312 m² - zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Dúbravka, obec BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- pozemok registra "E" KN parcelné číslo 1075, orná pôda o celkovej výmere 1661 m², k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, k ohodnoteniu za účelom zriadenia vecného bremena podľa GP 33/2016 časť pozemku diel 1 vo výmere 13 m², diel 2 vo výmere 27 m²,
- pozemok registra "E" KN parcelné číslo 1076/100, zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 1312 m², k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, k ohodnoteniu za účelom zriadenia vecného bremena podľa GP 33/2016 časť pozemku diel 3 vo výmere 32 m²

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

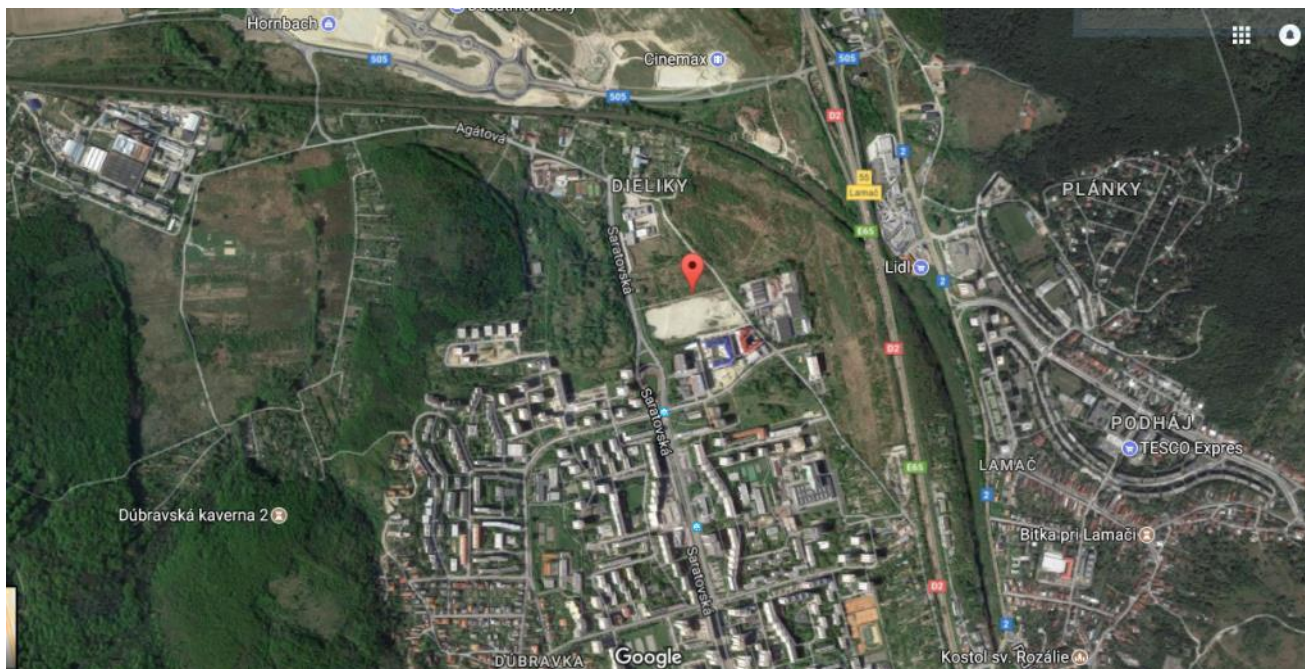
Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy 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. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km². Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla).

Jedným z okresov je aj Bratislava IV. Má rozlohu 96,7 km², žije tu 94 554 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 978 obyvateľov na km² (údaje k 31. 12. 2014). Nachádza sa v západnej časti

Bratislavy pri hraniciach s Rakúskom. Zahŕňa 6 mestských častí, medzi ktorými je najväčšia Dúbravka. Svojou rozlohou je druhým najväčším okresom, pričom počtom obyvateľov je tretím najľudnatejším okresom.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú práve v mestskej časti Dúbravka. Mestská časť Dúbravka je časť Bratislavy ležiaca na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Názov dostala podľa obce, ktorá je dnes len jej malou časťou. Rozloha je 8,6 km². Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 40 000. Súčasťou mestskej časti sú miestne časti Krčace, Záluhy a Podvornice. Pôvodná obec existovala už v 14. storočí a patrila hradu Devín. Prvý písomný doklad, ktorý je spojený s jej kolonizáciou Chorvátmi, je z roku 1574. Staršia generácia si zachovala dialekt dodnes. Obec pripojili k mestu Bratislava v roku 1946. V šesťdesiatych rokoch 20. storočia v súvislosti s výstavbou bratislavských sídlisk Podvornice, Záluhy a Dúbravka, bol pre obec vydaný stavebný zákaz, čo malo za následok zachovanie časti staršej zástavby. Občianska vybavenosť je na vysokej úrovni, materské škôlky, základné školy, gymnázium Bíliková, ako aj súkromná škola BISB, pošta, kostol. Okrem supermarketov nákupných reťazcov BILLA, TESCO a LIDL, sa do vzdialenosti 3 km nachádza nové nákupné centrum BORYMALL.

Diely 1 a 2 odčlenené GP č. 33/2016 z pozemku registra "E" parc. č. 1075 a diel 3 odčlenený GP č. 33/2016 z pozemku registra "E" parc. č. 1076/100 sú prístupné z ulice Agátová, ktorá je ulicou Dúbravčická spojená so Saratovskou ulicou, kde premáva mestská hromadná doprava (električky, autobusy) spájajúca mestskú časť Dúbravka s centrom. Lokalita patrí k okrajovým štvrtiam mesta.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti - diely 1, 2 a 3 na pozemkoch registra "E" parc. č. 1075 a 1076/100 sú svojím stavebno-technickým charakterom a územnoplánovacou informáciou súčasťou územia s funkčným využitím "námestia a ostatné komunikačné plochy" s číslom funkcie 201 - stabilizované územie (severozápadná časť pozemku) a s funkčným využitím "zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti", číslo funkcie 501 - rozvojové územie, regulačný kód H (juhovýchodná

časť pozemku). Iné využitie častí pozemkov registra "E" parc. č. 1075 a 1076/100 v budúcnosti ako na miestnu komunikáciu 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 DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky reg. "E" KN parc. č. 1075 a prac. č. 1076/100, v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV

POPIS

Predmetom ohodnotenia je **časť pozemku registra "E" KN parc. č. 1075 o výmere 40 m² (celková výmera pozemku parc. č. 1075 je 1661 m²) a časť pozemku registra "E" KN parc. č. 1076/100 o výmere 32 m² (celková výmera pozemku parc. č. 1076/100 je 1312 m²)**, ktoré sú situované v obci BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, v k.ú. Dúbravka. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce v zástavbe nových obytných domov a stavieb občianskej vybavenosti. Podľa GP 33/2016 má zložený tvar, jeho obrys kopíruje existujúcu prístupovú komunikáciu k pozemku registra "C" KN parc. č. 3423/1, je mierne svahovitý so všetkými inžinierskymi sieťami v dosahu.

V zmysle LV č. 5920 je pozemok **parc. č. 1075** identifikovaný ako orná pôda, nachádzajúci sa v intraviláne obce. Pozemok podľa miestneho šetrenia je prístupovou komunikáciou k novostavbe polyfunkčného bytového domu postavenom na príľahlom pozemku parc. č. 3423/1. V zmysle LV č. 5920 je pozemok **parc. č. 1076/100** identifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúci sa v intraviláne obce. Pozemok podľa miestneho šetrenia je prístupovou komunikáciou k novostavbe polyfunkčného bytového domu postavenom na príľahlom pozemku parc. č. 3423/1.

Pozemky sa nachádzajú v intraviláne obce, prístupné sú z Agátovej ulice, ktorá je ulicou Dúbravčická spojená s Saratovskou ulicou, ktorá spája mestskú časť Dúbravka s centrom mesta. Na ohodnocovanej časti pozemku je vybudovaná vonkajšia prístupová komunikácia. Tvoria ju spevnená plocha.

V zmysle územnoplánovacej informácie zo dňa 19.07.2017, 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 diel č. 1 vo výmere 13 m² odčlenený z pozemku registra "E" parc. č. 1075 a diel č. 3 vo výmere 32 m² odčlenený z pozemku registra "E" parc. č. 1076/100, podľa

registra "C" KN časť pozemku parc. č. 3420/8, k. ú. Dúbravka, funkčné využitie územia: námestia a ostatné komunikačné plochy a pre územie, ktorého súčasťou je diel č. 2 vo výmere 27 m² odčlenené z pozemku registra "E" parc. č. 1075, podľa registra "C" KN časť pozemku parc. č. 3423/32, k. ú. Dúbravka, funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **číslo funkcie 201, stabilizované územie** (severozápadná časť pozemku) a **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie, regulačný kód H** (juhovýchodná časť pozemku). Podľa tejto územnoplánovacej informácie, časť - funkčné využitie územia, **číslo funkcie 201**, spôsob využitia funkčných plôch - je prípustné v území 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 a **číslo funkcie 501**, spôsob využitia funkčných plôch - je prípustné v území umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Na základe vyššie uvedeného môžem skonštatovať, že diel 1, 2 a 3 pozemkov registra "E" parc. č. 1075 a 1076/100, k. ú. Dúbravka, sú využívané v súlade s územnoplánovacou informáciou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť tromi spôsobmi: metódou polohovej diferenciacie, 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 odpovedajúcich pozemkov pre danú lokalitu - katastrálne územie Dúbravka, ktorý by mi umožnil stanoviť VŠH ohodnocovaného pozemku porovnávacou metódou.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov bola zvolená **metóda polohovej diferenciacie**. 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 diferenciacie pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m² pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravia koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciaciu pozemku.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov bol uplatnený koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,8 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 a výmera pozemku ako aj druh možnej zástavby sú vzhľadom k celkovej situácii výrazne obmedzené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1075	orná pôda	13+27	40,00	1/1	40,00
1076/100	zastavané plochy a nádvoría	32	32,00	1/1	32,00
Spolu výmera					72,00

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	1,40
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	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	2,2932
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2932$	152,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 72,00 \text{ m}^2 * 152,25 \text{ €/m}^2$	10 962,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1075	6 090,00
parcela č. 1076/100	4 872,00
Spolu	10 962,00

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky reg. "E" KN parc. č. 1075 a prac. č. 1076/100, v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV

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 m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	152,250 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,05 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	72,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 152,250 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 9,336 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 72,00 \text{ m}^2 * 9,336 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{672,19 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu - parcely registra "E" KN par. č. 1075 a 1076/100

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 - diel 1 vo výmere 13 m² a diel 2 vo výmere 27 m² z pozemku registra "E" parc. č. 1075, ktorý je vo výmere 1661 m² a diel 3 vo výmere 32 m² z pozemku registra "E" parc. č. 1076/100, ktorý je vo výmere 1312 m² vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v prospech vlastníka nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 3423/1 a stavby umiestnenej na ňom. Vecné bremeno bude spočívať v práve prechodu a prejazdu cez diely 1 a 2 odčlenené z pozemku registra "E" v k. ú. Dúbravka, parc. č. 1075 a cez diel 3 odčlenený z pozemku registra "E" v k. ú. Dúbravka, parc. č. 1076/100 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku parc. č. 3423/1 a stavby na tomto pozemku. 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 vykonal 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 Dúbravka, klasifikácia druhu pozemku v zmysle LV č. 5920 - zastavané plochy a nádvorcia a vo výške 0,3% z 0,2476 Eur/m².rok pre Bratislava, mestská časť Dúbravka, klasifikácia druhu pozemku v zmysle LV č. 5920 - orná pôda).

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 nádvorcia	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

Príloha č. 1 k určení sadziieb dane z nehnuteľnosti pre ornú pôdu a trvalé trávnaté porasty. V zmysle tejto prílohy bola vyčíslená daň na diely 1 a 2 odčlenené z pozemku registra "E" parc. č. 1075 klasifikovaného v LV ako orná pôda.

Príloha č.1 k zákonu č.582/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov

HODNOTA ORNEJ PÔDY (OP) A TRVALÝCH TRÁVNÝCH PORASTOV (TTP)

Okres	Kód KU*	Názov katastrálneho územia/okresu	Hodnota v eurách/m ²	
			OP	TTP
101	okres	BRATISLAVA I	0,0000	0,0000
101	804096	Staré Mesto	0,0000	0,0000
102	okres	BRATISLAVA II	0,8328	0,0000
102	804274	Nivy	0,7913	0,0000
102	847755	Podunajské Biskupice	0,8657	0,0000
102	805556	Ružinov	0,6844	0,0000
102	805343	Trnávka	0,8418	0,0000
102	870293	Vrakuňa	0,6847	0,0000
103	okres	BRATISLAVA III	0,4836	0,0989
103	804690	Nové Mesto	0,2038	0,0000
103	805866	Rača	0,3980	0,1082
103	805700	Vajnory	0,7083	0,0166
103	804380	Vinohrady	0,1573	0,1576
104	okres	BRATISLAVA IV	0,4836	0,0687
104	805301	Devín	0,2190	0,0511
104	810649	Devínska Nová Ves	0,5228	0,0816
104	806099	Dúbravka	0,2476	0,0166
104	805211	Karlova Ves	0,2190	0,0511
104	806005	Lamač	0,4637	0,0972
104	871796	Záhorská Bystrica I	0,4962	0,0570
105	okres	BRATISLAVA V	0,7913	0,1085
105	809985	Čunovo	0,7442	0,1145
105	822256	Jarovce	0,8225	0,1145
105	804959	Petržalka	0,6678	0,1032
105	853771	Rusovce	0,8222	0,1145

Strata sa zvyčajne uvažuje percentuálnym podielom z dosiahnuteľných hrubých výnosov, pre tento prípad je odhadovaná vo výške 25%. 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 50%.

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 pozemkov č. 1075 a 1076/100	72	m ²	72,00	9,336	672,19

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
----------------------------	-------------------------	-----------------------

daň z nehnuteľnosti - orná pôda	40*0,2476*0,003	0,03
daň z prenájmu nehnuteľnosti	72*9,336*0,22	147,88
daň z nehnuteľnosti - zastavané plochy a nádvoría	32*5,97*0,0115	2,20
Predpokladané bežné náklady spolu:		150,11

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 672,19 - 150,11 - 168,05 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 354,03 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti - orná pôda	40*0,2476*0,003	0,03
daň z prenájmu nehnuteľnosti	72*9,336*0,22	147,88
daň z nehnuteľnosti - zastavané plochy a nádvoría	32*5,97*0,0115	2,20
Predpokladané budúce náklady spolu:		150,11

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závy:

skutočné:

50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 25) / 100 = 37,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 672,19 - 150,11 - 168,05 (25% strata) - 252,07 (37,5% obmedzenie) = 101,96 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |101,96 - 354,03| = 252,07 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závy

Úroková miera:

$k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$V\check{S}H_{VB} = 251,94 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 251,94 / 72 = 3,50 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 252,07 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{5\ 015,03\ \text{€}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 5\ 015,03 / 72 = \mathbf{69,65\ \text{€/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo **stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemkoch reg. "E" KN, v k. ú. Dúbravka, obec BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV** v rozsahu vyznačenom v GP č. 33/2016, dielu č. 1 vo výmere 13 m² a dielu č. 2 vo výmere 27 m² na parc. č. 1075, LV č. 5920 a dielu č. 3 vo výmere 32 m² na parc. č. 1076/100, LV č. 5920, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava v prospech každodobého vlastníka pozemku registra "C" KN parc. č. 3423/1 alebo ním poverenej osoby, 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 pozemkov registra "E" KN parc. č. 1075 o výmere 40 m² a parc. č. 1076/100 o výmere 32 m², k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV** - 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 diely 1, 2 a 3 podľa GP č. 33/2016 pozemkov registra "E" KN parc. č. 1075 - orná pôda vo výmere 13 + 27 m² a parc. č. 1076/100 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 32 m²** v k. ú. Dúbravka, obec BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV, 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 zvážiť, akú výhodu bude mať oprávnený z existencie vecného bremena ku dňu ohodnotenia.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

10 962,00 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky reg. "E" KN parc. č. 1075 a parc. č. 1076/100, v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV - parc. č. 1075 (40 m ²)	6 090,00
Pozemky reg. "E" KN parc. č. 1075 a parc. č. 1076/100, v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV - parc. č. 1076/100 (32 m ²)	4 872,00
Spolu VŠH	10 962,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	11 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 11 000,00 €
Slovom: Jedenásťtisíc Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky reg. "E" KN parc. č. 1075 a prac. č. 1076/100, v k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV	9,336	672,19
Spolu		672,19
Zaokrúhlene		670,00

Slovom: Šesťstosedemdesiat Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu - parcely registra "E" KN par. č. 1075 a 1076/100	5 015,03	znižuje
Spolu VŠH	5 015,03	
Zaokrúhlene	5 000,00	

Slovom: Päťtisíc Eur

V Bratislave dňa 29.11.2017

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Objednávka OTS1703376 SNM/17/102/AL zo dňa 25.10.2017	A4	1
2	Geometrický plán GP č. 33/2016 úradne overený zo dňa 21.02.2017	A4	3
3	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 19.07.2017	A4	4
4	Situácia širších vzťahov	A4	2
5	List vlastníctva č. 5920 pre pozemok p. č. 1075 - čiastočný informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 14.11.2017, aktualizácia údajov dňa 13.11.2017.	A4	7
6	List vlastníctva č. 5920 pre pozemok p. č. 1076/100 - čiastočný informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 14.11.2017, aktualizácia údajov dňa 13.11.2017	A4	7
7	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 14.11.2017.	A4	1
8	Fotodokumentácia	A4	2
Spolu:			27

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 32/2017.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.