

**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. OTS1801287 SNM/18/045/SBe  
zo dňa 10.04.2018  
doručená mailom dňa 16.04.2018

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 22/2018**

**Vo veci:**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok registra "C" KN parc. č. 21293/16 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 172 m<sup>2</sup> v k. ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvoreného podľa geometrického plánu GP č. 32/2018 úradne overeným dňa 10.04.2018 z časti pozemkov parc. č. 21293/16 a 21293/18, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 1656 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v prospech každodobého vlastníka stavba so súpis. č. 1355.**

<b>V Bratislave</b>		17.05.2018		
<b>Počet strán:</b>	55	<b>z toho príloh:</b>	36	
<b>Počet odovzdaných vyhotovení:</b>			3	

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

**Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok registra "C" KN parc. č. 21293/16 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 172 m<sup>2</sup> v k. ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvoreného podľa geometrického plánu GP č. 32/2018 úradne overeným dňa 10.04.2018 z časti pozemkov parc. č. 21293/16 a 21293/18, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 1656 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v prospech každodobého vlastníka stavba so súpis. č. 1355, 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 OTS1801287 SNM/18/045/SBe zo dňa 10.04.2018, doručené dňa 16.04.2018

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 26.04.2018

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky, dňa 26.04.2018.

## 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

P. č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1801287 zo dňa 10.04.2018 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Geometrický plán č. 32/2018 úradne overený dňa 10.04.2018	kópia
3	Územno-plánovacia informácia zo dňa 14.03.2018 vystavená Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, sekcia územného rozvoja mesta, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
4	Situácia širších vzťahov	kópia

### 1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky
- List vlastníctva č. 1656- čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 16.05.2018, aktualizácia údajov dňa 11.05.20178.
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 16.05.2018.

## 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
- Vyhláška č. 213/2017 Z. z., 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. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb v znení neskorších predpisov.
- Džungel 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 závada 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 1656 zo dňa 16.05.2018 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

#### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
21293/1 6	239	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	
21293/1 8	2780	Zastavané plochy	22		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Poznámka: viď LV v prílohe

Titul nadobudnutia LV: viď LV v prílohe

Časť C: Ďarchy

viď LV v prílohe

Iné údaje:

viď LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.04.2018 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 26.04.2018 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. 1656, kópia katastrálnej mapy, územnoplánovacia informácia, geometrický plán GP 32/2018, situácia širších vzťahov. Na liste vlastníctva č. 1656 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "C" KN parc. č. 21293/16 v celkovej výmere 239 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria a k pozemku registra "C" KN parc. č. 21293/18 v celkovej výmere 2780 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. V GP 32/2018 je vyznačený rozsah vecného bremena a nové výmery parciel č. 21293/16 a 18, pozemok parc. č. 21293/16 zmena výmery z 239 m<sup>2</sup> na 172 m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. 21293/18 zmena výmery z 2780 m<sup>2</sup> na 2847 m<sup>2</sup>. Podľa nového stavu v zmysle GP č. 32/2018 sa odčlení časť pozemku parc. č. 21293/18 v prospech pozemku parc. č. 21293/16 ako aj z pozemku parc. č. 21293/16 sa časť pričlení k pozemku parc. č. 21293/18. Rozsah vecného bremena predstavuje novousporiadaný pozemok parc. č. 21293/16. Tento stav ešte nie je zavkladovaný v katastri nehnuteľností. Ostatná právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- novousporiadaný pozemok registra "C" KN parcelné číslo 21293/16, zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 239 m<sup>2</sup> podľa katastra nehnuteľností, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, k ohodnoteniu za účelom zriadenia vecného bremena podľa GP 32/2018 časť pozemku o výmere 172 m<sup>2</sup>,

**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 km<sup>2</sup>, žije tu cca 420 000 obyvateľov, v bratislavskej aglomerácii s rozlohou 853,15 km<sup>2</sup> 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 **Bratislava I**, ktorý má iba jednu mestskú časť a to Staré

Mesto. Staré Mesto je časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Táto mestská časť má rozlohu 9,6 km<sup>2</sup> a žije tu 52 375 obyvateľov (údaje z roku 2011). Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú, severnú a východnú časť a na Bratislavské nábrežie. Západná časť Starého Mesta sa líši od jeho ostatných častí. Rozkladá sa na vrškoch malokarpatského predhoria, zastavaných najmä vilovou zástavbou. Bratislavské vršky z juhu ohraničuje strmý svah zvažujúci sa k Dunaju. Táto časť sa vyznačuje kludným kultivovaným životným prostredím.

Nehnuteľnosť sa nachádza na okraji okresu Bratislava I kúsok od centra hlavného mesta v katastrálnom území Staré Mesto v susedstve s okresom Bratislava II, katastrálne územie Nivy. Jeho lokalita sa nachádza v prieniku ulíc Karadžičova, Mlynské Nivy a Továrnska. Územie je v prevažnej miere zastavané administratívno-obchodnými budovami, ktoré vyrástli na mieste bývalých priemyselných území okolo bratislavských prístavov. Na mieste bývalej železničnej stanice sa dnes nachádza výšková budova ústredia centrality 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. Táto časť Starého Mesta a katastrálne územie Nivy v súčasnosti zažívajú prudký rozvoj, kedy 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 Miletičovej ulici, či o výstavbe lanovej dráhy z autobusovej stanice na druhý breh Dunaja.

Pozemok parc. č. 21293/16 je napojený na všetky inžinierske siete - kanalizácia, voda, elektrina, plyn. Pozemok sa nachádza v lokalite s výbornou dostupnosťou do centra. Dostupnosť do centra je do 5 minút. Dopyt po nehnuteľnostiach v tejto časti je výrazne zvýšený. Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok p. č. 212/16, je časťou miestnej obslužnej komunikácie spájajúcej ulicu Karadžičovu a Továrnsku a leží vedľa budovy biznis centra Twin City A.



**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - záujmová parcela č. 21293/16 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 a charakter stabilizovaného územia sa zásadne nemení, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód M - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Parcela je súčasťou centrálnej mestskej oblasti - zóna C. Iné využitie pozemku parc. č. 21293/16 vymedzeného GP č. 32/2018 v budúcnosti ako na obslužnú 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 Pozemok parc. č. 21293/16, v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I POPIS

Predmetom ohodnotenia je **novousporiadaný pozemok registra "C" KN parc. č. 21293/16 o výmere 172 m<sup>2</sup> (celková výmera pozemku podľa katastra nehnuteľností je 239 m<sup>2</sup>)**, ktorý je situovaný v obci BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v k.ú. Staré Mesto. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe obytných domov a stavieb občianskej vybavenosti a administratívnych budov prakticky v centre mesta. Podľa GP 32/2018 má zložený tvar, jeho obrys kopíruje prístupovú komunikáciu k budove súp. č. 1355 (Twin City), je rovinný so všetkými inžinierskymi sieťami v dosahu.

V zmysle LV č. 1656 je pozemok parc. č. 21293/16 identifikovaný ako zastavané plochy a nádvorja. Podľa spôsobu využívania pozemku uvedenom v liste vlastníctva sa jedná o pozemok s kódom 22, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. Pozemok podľa miestneho šetrenia je jednou z prízjazdových komunikácií k novopostavenej polyfunkčnej stavbe Twin City - komplexu administratívnych budov, obchodov a služieb, využívanej predovšetkým pre vlastníkov alebo návštevníkov priestorov v tomto komplexe. Nie je oplotený, je verejne prístupný pre každého. Pozemok tvorí spojnicu medzi Karadžičovou ulicou a Továrenskou ulicou, ústiacou do ulice Mlynské Nivy. Na pozemku je obslužná komunikácia miestneho významu. Tvorí ju spevnená asfaltová plocha s vodorovným vyznačením smerov pohybu po obslužnej komunikácii.

V zmysle územnoplánovacej informácie zo dňa 14.03.2018, ktorú vyhotovil Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného rozvoja mesta, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z



roku 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj záujmové pozemky parc. č. 21293/16 a 18, k. ú. Staré Mesto, funkčné využitie územia:

- námestia a ostatné komunikačné plochy (p. č. 21293/18) - súčasť komunikácie Karadžičova ul.
- občianska vybavenosť celometského a nadmestského významu (p. č. 21293/19), číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód M

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejen prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, pozdenné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť.

Občianska vybavenosť celometského a nadmestského významu:

**číslo funkcie 201, stabilizované územie.** Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a charakter stabilizovaného územia sa zásadne nemení.

**Podmienky funkčného využitia územia:** územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celometského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. 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. 21293/16, k. ú. Staré Mesto, je využívaný 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 m<sup>2</sup> 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 Staré Mesto, ktorý by mi umožnil stanoviť VŠH ohodnocovaného pozemku porovnávaciu metódu.

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 m<sub>z</sub> 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 zvyšujúcich faktorov vo výške 1,7, 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 <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21293/16	zastavané plochy a nádvorcia	172	172,00	1/1	172,00

Obec: Bratislava  
 Východisková hodnota: V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k <sub>R</sub> 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.)	0,75

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 1,70 * 1,15 * 1,15 * 1,50 * 1,50 * 1,70 * 0,75	6,4497
Jednotková hodnota pozemku	VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = V <sub>H<sub>MJ</sub></sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 6,4497	428,20 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ <sub>H<sub>POZ</sub></sub> = M * VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 172,00 m <sup>2</sup> * 428,20 €/m <sup>2</sup>	73 650,40 €

### 3. NÁJMY

#### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Pozemok parc. č. 21293/16, v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

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 <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	428,200 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,05 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	172,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 428,200 * \left[ \frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 26,258 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 172,00 \text{ m}^2 * 26,258 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\ 516,38 \text{ €/rok}}$$

### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

#### 4.1 Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu - parcela č. 21293/16

##### 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 - novousporiadanom pozemku parc. č. 21293/16 o výmere 172 m<sup>2</sup> podľa GP č. 32/2018 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v prospech vlastníka nehnuteľnosti - stavby súp. č. 1355. Vecné bremeno bude spočívať v práve prechodu a prejazdu cez pozemok registra "C" v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21293/16 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka stavby súp. č. 1355. 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 1,4% z 5,97 Eur/m<sup>2</sup>.rok pre Bratislava, mestská časť Staré Mesto, klasifikácia spôsobu využitia pozemku v zmysle LV č. 1656 - zastavané plochy a nádvoria).

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 <sup>2</sup>	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 dosiahnutelných hrubých výnosov, pre tento prípad je odhadovaná vo výške 10%. 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 40%.

### 4.1.1 Základné údaje

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

### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom pozemku p.č. 21293/16 podľa GP	172	m <sup>2</sup>	172,00	26,258	4 516,38

### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

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

daň z nehnuteľnosti	172*5,97*0,014	14,38
daň z prenájmu nehnuteľnosti	172*26,258*0,22	993,60
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>1 007,98</b>

**Odhadovaná strata:** 10 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

OZ<sub>BE</sub> = 4 516,38 - 1 007,98 - 451,64 (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 3 056,76 €/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	172*5,97*0,014	14,38
daň z prenájmu nehnuteľnosti	172*26,258*0,22	993,60
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>1 007,98</b>

**Odhadovaná strata:** 10 %

**Obmedzenie z titulu závädy:**

skutočné: 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$40 * (100 - 10) / 100 = 36,00 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

OZ<sub>BU</sub> = 4 516,38 - 1 007,98 - 451,64 (10% strata) - 1 625,90 (36% obmedzenie) = 1 430,86 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |1 430,86 - 3 056,76| = **1 625,90 €/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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,625,90 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

**VŠH<sub>VB</sub> = 1 625,09 €**

VŠH<sub>VBMJ</sub> = VŠH<sub>VB</sub> / MJ = 1 625,09 / 172 = **9,45 €/m<sup>2</sup>**

##### Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,625,90 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{32\,347,90\ \text{€}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 32\,347,90 / 172 = \mathbf{188,07\ \text{€/m}^2}$$

# 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. 21293/16 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 172 m<sup>2</sup> v k. ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vytvoreného podľa geometrického plánu GP č. 32/2018 úradne overeným dňa 10.04.2018 z časti pozemkov parc. č. 21293/16 a 21293/18, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 1656 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v prospech každodobého vlastníka stavba so súpis. č. 1355, 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. 21293/16 o výmere 172 m<sup>2</sup>, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I** - 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 neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

Výpočet jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - právo prechodu a prejazdu **cez pozemok registra "C" KN parc. č. 21293/16 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 172 m<sup>2</sup> v k. ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I**, bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri záväzkoch 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:

73 650,40 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok parc. č. 21293/16, v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I - parc. č. 21293/16 (172 m <sup>2</sup> )	73 650,40
<b>Spolu VŠH</b>	<b>73 650,40</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>73 700,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 73 700,00 €**

**Slovom: Sedemdesiatitisíc sedemsto Eur**



#### 4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok parc. č. 21293/16, v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I	26,258	4 516,38
<b>Spolu</b>		<b>4 516,38</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>4 520,00</b>

**Slovom: Štyritisícpäťstodvadsať Eur/rok**

#### 5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu - parcela č. 21293/16	32 347,90	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>32 347,90</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>32 300,00</b>	

**Slovom: Tridsaťdvatisícristo Eur**

V Bratislave dňa 17.5.2018

Ing. Barbara Chamulová, PhD.

## IV. PRÍLOHY

<b>P.č.</b>	<b>Doklad</b>	<b>Formát</b>	<b>Počet strán</b>
1	Objednávka OTS1801287 SNM/18/045/SBe zo dňa 10.04.2018	A4	1
2	Geometrický plán GP č. 32/2018 úradne overený zo dňa 10.04.2018	A4	2
3	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného rozvoja mesta zo dňa 14.03.2018	A4	3
4	Situácia širších vzťahov	A4	2
5	List vlastníctva č. 1656 - informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 16.05.2018, aktualizácia údajov dňa 11.05.2018.	A4	26
6	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 16.05.2018.	A4	1
7	Fotodokumentácia	A4	1
<b>Spolu:</b>			<b>36</b>

## 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 22/2018.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.