

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu/objednávky : Objednávka č. OTS1902830 SNM/19/057/SBa zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 24.07.2019)

ZNALECKÝ POSUDOK

94/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na pozemkoch registra KN C parc. č. 1112/2, 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves podľa geometrického plánu č. 388/2018, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený Radovanom Verčíkom – RV GEO, s.r.o., dňa 10.10.2018, autorizačne overený Ing. M. Beťkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 29.10.2018 pod číslom G1 – 2421/2018 označených ako diel 1 a vytvorených z pozemku registra „KN E“ parc. č. 668/1, k.ú. Devínska Nová Ves pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet strán (z toho príloh): 33 (18)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na pozemkoch registra KN C parc. č. 1112/2, 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves podľa geometrického plánu č. 388/2018, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený Radovanom Verčíkom – RV GEO, s.r.o., dňa 10.10.2018, autorizačne overený Ing. M. Beťkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 29.10.2018 pod číslom G1 – 2421/2018 označených ako diel 1 a vytvorených z pozemku registra „KN E“ parc. č. 668/1, k.ú. Devínska Nová Ves

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Účel znaleckého posudku

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 28.07.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.08.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 36772/2019-749 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 03.04.2019 (kópia)
- Geometrický plán č. 388/2018, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený Radovanom Verčíkom – RV GEO, s.r.o., dňa 10.10.2018, autorizačne overený Ing. M. Beťkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 29.10.2018 pod číslom G1 – 2421/2018 (kópia)
- OTS1902830 SNM/19/057/SBa zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 24.07.2019) daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (originál)

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely KN E parc. č. 668/1, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 06.08.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely KN C parc. č. 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 06.08.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely KN C parc. č. 1112/2, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 06.08.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 06.08.2019 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Definície pojmov

- *Všeobecná hodnota (VŠH)*: Všeobecná hodnota 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 neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- *Pozemok*- Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- *Parcela* - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)
- Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.
- *Vecné bremená* obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou
 - konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
 - zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
 - strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Postup výpočtu odplaty za zriadenie vecného bremena:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

I. Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo 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 (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

II. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

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

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

III. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

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

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov výpočtom.

Pri výpočte nájmu pozemkov bola použitá metóda výpočtom, nakoľko neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov a metóda porovnaním nemohla byť aplikovaná.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska Nová Ves

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
668/ 1	84	ostatná plocha	1	1		354

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník****1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR**

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia – Podľa LV

Časť C: Ľarchy

Podľa LV

Iné údaje:

Podľa LV

Poznámka:

Podľa LV

Výpis z parcely KN C 1112/2, 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
1112/ 2	37	záhrada	4	1			3544

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
1110/ 6	5	zastavaná plocha a nádvorie	18	1			3544

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 28.07.2019.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 28.07.2019 z verejnej komunikácie.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Časť pozemku registra „KN E“ parc. č. 668/1, k.ú. Devínska Nová Ves – „Diel 1“ – vo výmere 42 m2, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 388/2018, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený Radovanom Verčíkom – RV GEO, s.r.o., dňa 10.10.2018, autorizačne overený Ing. M. Beťkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 29.10.2018 – t.j. novovzniknuté pozemky KN C parc. č. 1112/2, 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Zvyšná časť pozemku registra KN „E“ parc. č. 668/1, k.ú. Devínska Nová Ves (okrem diela 1 uvedeného v bode f)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

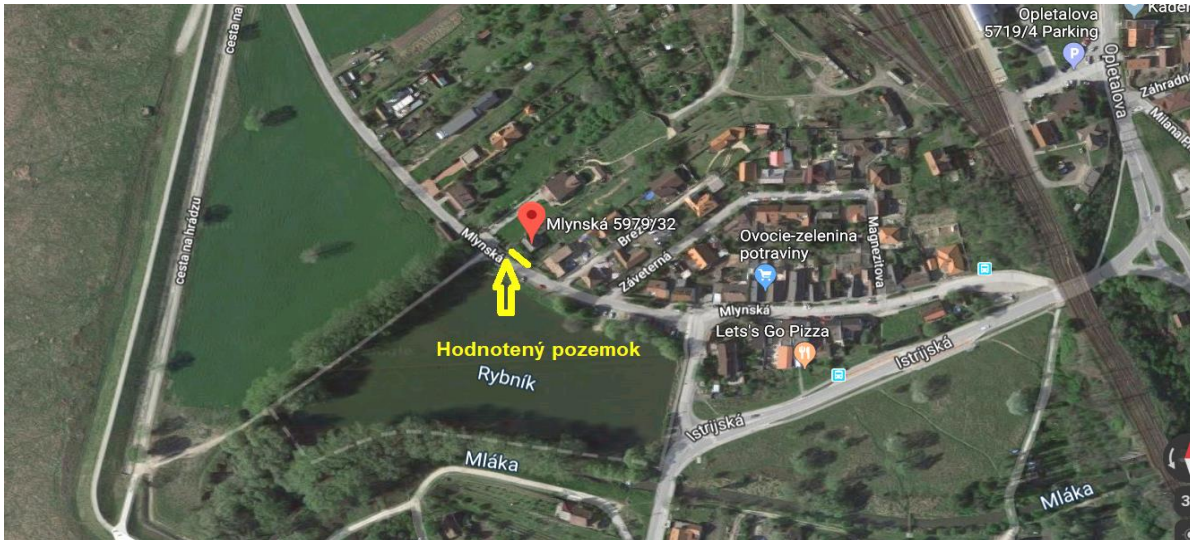
Novovzniknutý pozemok – diel 1 o výmere 42m2 – časť pozemku registra „KN E“ parc. č.668/1, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 388/2018, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený Radovanom Verčíkom – RV GEO, s.r.o., dňa 10.10.2018, autorizačne overený Ing. M. Beťkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 29.10.2018 – t.j. novovzniknuté pozemky KN C

parc. č. 1112/2, 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves sa nachádza v blízkosti ulice Mlynská, v intraviláne mestskej časti Devínska Nová Ves. V okolí sa nachádzajú obytné budovy – rodinné domy a záhrady. V čase obhliadky boli pozemky využívané na plocha záhrady využívaná vlastníkom pozemku KN C parc. č. 1112/1, 1110/2, k.ú. Devínska Nová Ves.

Pozemok KN C parc. č. 1112/2, k.ú. Devínska Nová Ves je evidovaná ako Záhrada, nachádza sa v intraviláne, jej výmera je 37 m². Pozemok KN C parc. č. 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves je evidovaná ako Zastavená plocha a nádvorie, nachádza sa v intraviláne, jej výmera je 5 m².

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita ma kompletnú občiansku vybavenosť a dobrú dopravnú napojenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 30 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves

Devínska Nová Ves je mestská časť Bratislavy a nachádza sa 15 km severozápadne od centra Bratislavy. Rozprestiera sa na okraji Záhorskej nížiny a na úpätí Devínskej Kobyly. Západnú hranicu obce tvorí rieka Morava, ktorá je súčasne aj prírodnou hranicou medzi Slovenskom a Rakúskom. Cez mestskú časť preteká potok Mláka, ktorý sa vlieva do Moravy. Neďaleko sútoku sa nachádza pred niekoľkými rokmi zrevitalizovaný rybník. Miestne časti Devínskej Novej Vsi sú: Devínske Jazero, Kostolné, Podhorské, Paulinské, Sídlisko Stred, Vápenka. V Devínskej Novej Vsi sa nachádza automobilka Volkswagen Slovakia a.s., ťahúň priemyselnej výroby Slovenska. V blízkosti závodu VW až po bývalú tehelňu pribudli výrobné areály subdodávateľov Volkswagenu, aj ďalší výrobcovia.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Hodnotený pozemok tvoril v čase obhliadky plochy záhrady využívané vlastníkom pozemku KN C parc. č. 1112/1, 1110/2, k.ú. Devínska Nová Ves.

Využitie pozemkov v zmysle Územného plánu:

Pozemky sa nachádza v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 36772/2019-749 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 03.04.2019 v prílohe) definovaná ako: funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Pozemok parc. č. 1112/2 je súčasťou pridružených plôch (zeleň záhradná – okrasná a úžitková, zeleň predzáhradok, uličná zeleň) obsluhanej komunikácie FT C2 (Mlynská ul.). Pozemok parc. č. 1110/6 je súčasťou plôch bývania v rodinných domoch. Oba pozemky sú vyčlenené z urbanistických blokov a sú zaradené do plochy prislúchajúcej dopravnej infraštruktúre (komunikácie FT C2 – Mlynskej ul.)

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená. Prístup k hodnotenému pozemku je z komunikácie vo vlastníctve Hlavného mesta.

- V zmysle ÚPI sa pozemky nachádzajú v ochrannom pásme hospodárskeho dvora a v ochrannom pásme poľnohospodárskeho družstva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Nová Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 388/2018, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený Radovanom Verčíkom – RV GEO, s.r.o., dňa 10.10.2018, autorizačne overený Ing. M. Beťkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 29.10.2018 – t.j. novovzniknuté pozemky KN C parc. č. 1112/2, 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves sa nachádza v blízkosti ulice Mlynská v intraviláne mestskej časti Devínska Nová Ves.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty sú charakterizované nižšie v tabuľke.

Pozemok podobného charakteru /malá výmera, blízkosť obslužnej komunikácie, ochranné pásmo poľnohospodárskeho družstva a hospodárskeho dvora/ nemá samostatne zmysluplné využitie ako pozemok na bytovú výstavbu (kr - 0,75).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1112/2	záhrada	37,00	1/1	37,00
1110/6	zastavané plochy a nádvoría	5,00	1/1	5,00
Spolu výmera				42,00

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 <i>Ide o územie v zastavanej časti mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves, s funkčným využitím podľa územného plánu - málopodlažná zástavba</i>	1,35
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 <i>Lokalita so štandardnými a nadštandardnými rodinnými domami.</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o oblasť o obytnú oblasť.</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu.</i>	1,45
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej	0,70

koeficient redukujúcich faktorov	zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je relatívne malej výmery a vzhľadom na umiestnenie (polohu) pozemku - samostatne nevyužitelný na bytovú výstavbu, taktiež skutočnosť že sa nachádza v ochrannom pásme poľnohospodárskeho družstva, hospodárskeho družstva</i>	
----------------------------------	---	--

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,35 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,00 * 0,70$	1,8704
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8704$	124,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 42,00 \text{ m}^2 * 124,18 \text{ €/m}^2$	5 215,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1112/2	$37,00 \text{ m}^2 * 124,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 594,66
parcels č. 1110/6	$5,00 \text{ m}^2 * 124,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	620,90
Spolu		5 215,56

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľnosti z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov rôzneho účelu využitia /priemyselné využitie, záhrady, zástavba rodinných domov, zástavba bytových domov/ po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 100,- EUR/m² - 200,- EUR/m². Ide o inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Hodnotené pozemky**

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je podľa posledných dostupných informácií 0,74% (jún 2019).

Slovensko											
Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]											
	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
2019 / 01	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47	-
2019 / 02	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09	-
2019 / 03	0,03	1,22	1,04	1,33	0,23	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99	-
2019 / 04	0,03	1,05	1,07	1,35	0,23	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21	-
2019 / 05	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09	-
2019 / 06	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74	-

Zdroj: www.nbs.sk

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na hornej hranici intervalu 40 rokov (je predpoklad dlhej návratnosti investície).

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	124,180 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,74 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	42,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 124,180 * \left[\frac{(1+0,0074)^{40} * 0,0074}{(1+0,0074)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 4,354 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 42,00 \text{ m}^2 * 4,354 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{182,87 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Základom pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je stanovenie výšky ujmy spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena vychádzam z toho, že ujma je rovná rozdielu medzi nájomným za pozemok bez vecného bremena a nájomným za pozemok s vecným bremenom.

V zmysle objednávky na vypracovanie znaleckého posudku sa jedná o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníkom ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremenom sa poskytne za obmedzenie vlastníctva pozemku alebo stavby primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu tohto obmedzenia.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas 20 rokov. Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v €/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

Zohľadnenie straty

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

Obmedzenie z titulu závädy:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závädy.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, právo prechodu a prejazdu, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu

Plánované vecné bremeno vytvorí závädu na pozemkoch KNC p.č. 1112/2, 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu v prospech oprávneného. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastník pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecne bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 42 m².

Na základe miestneho zisťovania predmetný pozemok slúži ako plocha zelene.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Pravdepodobnosť záujmu o prenájom daných plôch je nižšia a predpokladá sa len zo strany majiteľov susediacich parciel.)

Obmedzenie z titulu závädy - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 25 % . Výška straty je uvažovaná z dôvodu, že vlastník pozemku bude musieť strpieť právo prechodu a prejazdu v prospech oprávneného z vecného bremena, avšak nie úplne obmedzený využívať pozemok spôsobom na ktorý dnes slúži.

Náklady na správu a údržbu pozemku uvažujem 5% z bežného výnosu.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,74 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	42	m ²	42,00	4,354	182,87

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*42*4,354	9,14

Predpokladané bežné náklady spolu:		9,14
------------------------------------	--	------

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 182,87 - 9,14 - 54,86 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 118,87 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*42*4,354	9,14
Predpokladané budúce náklady spolu:		9,14

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

25 * (100 - 30) / 100 = 17,50 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 182,87 - 9,14 - 54,86 (30% strata) - 32,00 (17,5% obmedzenie) = 86,87 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |86,87 - 118,87| = 32,00 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,74 / 100 = 0,0074$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 32,00 * \frac{(1+0,0074)^1 - 1}{(1+0,0074)^1 * 0,0074}$$

VŠH_{VB} = 31,76 €

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 31,76 / 42 = 0,76 €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 32,00 * \frac{(1+0,0074)^{20} - 1}{(1+0,0074)^{20} * 0,0074}$$

VŠH_{VB} = 592,86 €

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 592,86 / 42 = 14,12 €/m²

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na pozemkoch registra KN C parc. č. 1112/2, 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves podľa geometrického plánu č. 388/2018, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený Radovanom Verčíkom – RV GEO, s.r.o., dňa 10.10.2018, autorizačne overený Ing. M. Beťkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 29.10.2018 pod číslom G1 – 2421/2018 označených ako diel 1 a vytvorených z pozemku registra „KN E“ parc. č. 668/1, k.ú. Devínska Nová Ves

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ku dňu 07.08.2019 a činí 590,- EUR.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Hodnotené pozemky - parc. č. 1112/2 (37 m ²)	4 594,66
Hodnotené pozemky - parc. č. 1110/6 (5 m ²)	620,90
Spolu pozemky (42,00 m²)	5 215,56
Všeobecná hodnota celkom	5 215,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 200,00

Slovom: Päťtisícdeväťsto Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Hodnotené pozemky	4,354	182,87
Spolu		182,87
Zaokrúhlene		185,00

Slovom: Jedenstoosemdesiatpäť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu	592,86	znižuje
Spolu VŠH	592,86	
Zaokrúhlene	590,00	

Slovom: Päťstodevädessiat Eur

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu	592,86	znižuje
Spolu VŠH	592,86	
Zaokrúhlene	590,00	

Slovom: Päťstodevädessiat Eur

Všeobecná hodnota odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu činí 590,00 €.

V Bratislave dňa 07.08.2019

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1902830 SNM/19/057/SBa zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 24.07.2019) vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely KN C parc. č. 1110/6, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 06.08.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely KN C parc. č. 1112/2, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 06.08.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely KN E parc. č. 668/1, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 06.08.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
5. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 06.08.2019 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – (1 x A4)
6. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 36772/2019-749 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 03.04.2019 vrátane príloh – (5 x A4)
7. Geometrický plán č. 388/2018, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený Radovanom Verčíkom – RV GEO, s.r.o., dňa 10.10.2018, autorizačne overený Ing. M. Beťkom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 29.10.2018 pod číslom G1 – 2421/2018 (4 x A4)
8. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (3x A4)
9. Fotodokumentácia – (1 x A4)