

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. OTS1902832 SNM/19/058/MA zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 07.01.2020)

ZNALECKÝ POSUDOK

5/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na pozemku KN C parc. č. 762/5, 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov, evidovanom na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov okres: Bratislava II pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet strán (z toho príloh): 32 (16)

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 pozemku KN C parc. č. 762/5, 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov, evidovanom na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov okres: Bratislava II 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): 10.01.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.01.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIC 52306/19-420685 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 18.12.2019 na pozemok „KN C“ parc.č. 762/5, 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov (kópia)
- Objednávka č. OTS1902832 SNM/19/058/MA zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 07.01.2020) 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 listu vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov zo dňa 21.01.2020 - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 21.01.2020 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 pohŕtkou. 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 vlastníka pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohŕtkou.
- **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 reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne 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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 [€/wrok],

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:

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

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

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

kde:

VŠHPMJ – 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

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

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:

Žiadne.

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:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

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:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 711/ 2 | 121 | ostatná plocha | 37 | | | 1 |
| 713/ 3 | 83 | zastavaná plocha a nádvorie | 25 | | | 1 |
| 715/ 27 | 36 | ostatná plocha | 37 | | | 1 |
| 762/ 5 | 7 | orná pôda | 1 | | | 1 |
| 762/ 6 | 25 | ostatná plocha | 37 | | | 1 |
| 763/ 2 | 82 | ostatná plocha | 37 | | | 1 |
| 768/ 5 | 57 | ostatná plocha | 37 | | | 1 |

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

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: Ťarchy

Podľa LV

Iné údaje: Podľa LV
Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 10.01.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 10.01.2020 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:

pozemok KN C parc. č. 762/5, 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov, evidovanom na liste vlastníctva č. 1201, Ružinov

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

- Ostatné pozemky (okrem uvedených v bode f) evidované na liste vlastníctva č. 1201, Ružinov

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky – „KN C“ parc. č. 762/5, 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov, sa nachádzajú v blízkosti ulice Ružomerská v Bratislave, k.ú. Ružinov. V okolí sa nachádzajú obytné budovy, prevažne rodinné domy. V čase obhliadky boli pozemky nevyužívané, ide o trávnaté plochy.

Pozemok KNC parc. č. 711/2, k.ú. Ružinov je evidovaný ako Ostatná plocha a má výmeru 121 m². Pozemok KNC parc. č. 713/3, k.ú. Ružinov je evidovaný ako Zastavená plocha a nádvorie a má výmeru 83 m². Pozemok KNC parc. č. 715/27, k.ú. Ružinov je evidovaný ako Ostatná plocha a má výmeru 36 m². Pozemok KNC parc. č. 762/5, k.ú. Ružinov je evidovaná ako Orná pôda a má výmeru 7 m². Pozemok KNC parc. č. 762/6, k.ú. Ružinov je evidovaná ako Ostatná plocha a má výmeru 25 m². Pozemok KNC parc. č. 763/2, k.ú. Ružinov je evidovaný ako Ostatná plocha a má výmeru 82 m². Pozemok KNC parc. č. 768/5, k.ú. Ružinov je evidovaný ako Ostatná plocha a má výmeru 57 m².

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

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

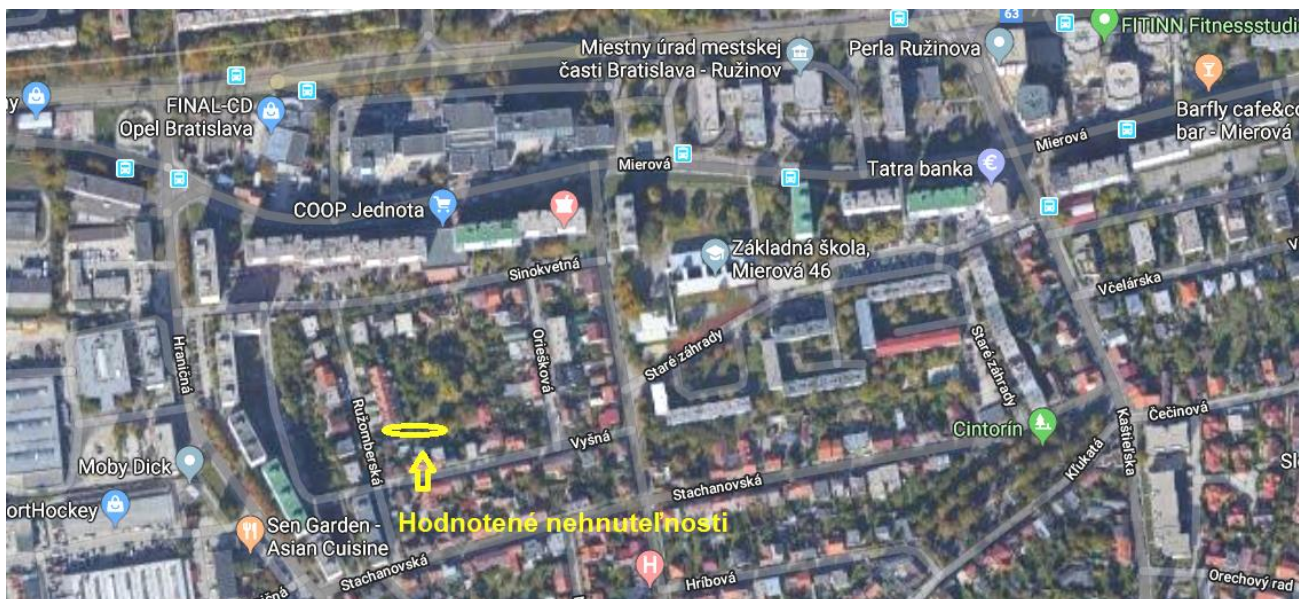
Pracovné príležitosti sú v Bratislave výborné, miera nezamestnanosti do 5% (www.upsvar.sk). Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnotenému pozemku je po spevnenej verejnej komunikácii. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Ružinov

Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov 71 284 patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Súčasťou mestskej časti sú okrem Prievozu aj Nivy, Trnávka, Štrkovec, Ostredky, a Pošeň.

V Ružinove sa nachádza najväčšie bratislavské trhovisko, zimný štadión Vladimíra Dzurilu, areál hier Radosť Štrkovec, pri Štrkoveckom jazere, Nemocnica s poliklinikou Ružinov, dom kultúry Ružinov, obchodný dom Ružinov, na ktorom práve prebieha rekonštrukcia, športový klub pod ktorý spadajú aj tieto lokality: areál netradičných športov, zimný štadión Vladimíra Dzurillu, amfiteáter - areál Štrkovec.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok v súčasnosti tvorí trávnatú plochu. Možnosť využitia pozemku vzhľadom na menšiu šírku pozemku - prístupová komunikácia.

Pozemok sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 52306/19-420685) stabilizované územie, funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie.

Vzhľadom na tvar (úzky pozemok)- jeho samostatné využitie ako plnohodnotný stavebný pozemok je málo pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnotenému pozemku je z miestnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemok KNC parc. č. 762/5, 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov, sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta Bratislava, v mestskej časti Ružinov, pri ulici Ružomerská.

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 v tesnej blízkosti existujúcej stavby, úzka parcela/ samostatne zmysluplné využite ako pozemok na stavbu je málo pravdepodobné (kr - 0,7). Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade vzhľadom na výmeru, tvar nižší. Vo všeobecnosti - v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 711/2 | ostatná plocha | 121,00 | 1/1 | 121,00 |
| 713/3 | zastavané plochy a nádvoría | 83,00 | 1/1 | 83,00 |
| 715/27 | ostatná plocha | 36,00 | 1/1 | 36,00 |
| 762/5 | orná pôda | 7,00 | 1/1 | 7,00 |
| 762/6 | ostatná plocha | 25,00 | 1/1 | 25,00 |
| 763/2 | ostatná plocha | 82,00 | 1/1 | 82,00 |
| 768/5 | ostatná plocha | 57,00 | 1/1 | 57,00 |
| Spolu výmera | | | | 411,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k _s koeficient všeobecnej situácie | 6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných 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 <i>Ide o územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v mestskej časti Ružinov, ul. Ružomerská</i> | 1,60 |
| 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 rodinnými domami, bytovými domami a nebytovými stavbami</i> | 1,00 |
| k _D koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i> | 1,00 |
| k _F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o obytnú oblasť</i> | 1,20 |
| 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, optika.</i> | 1,50 |
| k _Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Ružinov, kde prevláda zvýšený záujem o kúpu pozemkov</i> | 1,40 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je relatívne malej výmery, nevhodného tvaru na stavbu (úžky) - samostatne málo využiteľný na výstavbu.</i> | 0,70 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,40 * 0,70$ | 2,8224 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8224$ | 187,38 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 711/2 | $121,00 \text{ m}^2 * 187,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 22 672,98 |
| parcela č. 713/3 | $83,00 \text{ m}^2 * 187,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 15 552,54 |
| parcela č. 715/27 | $36,00 \text{ m}^2 * 187,38 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 6 745,68 |

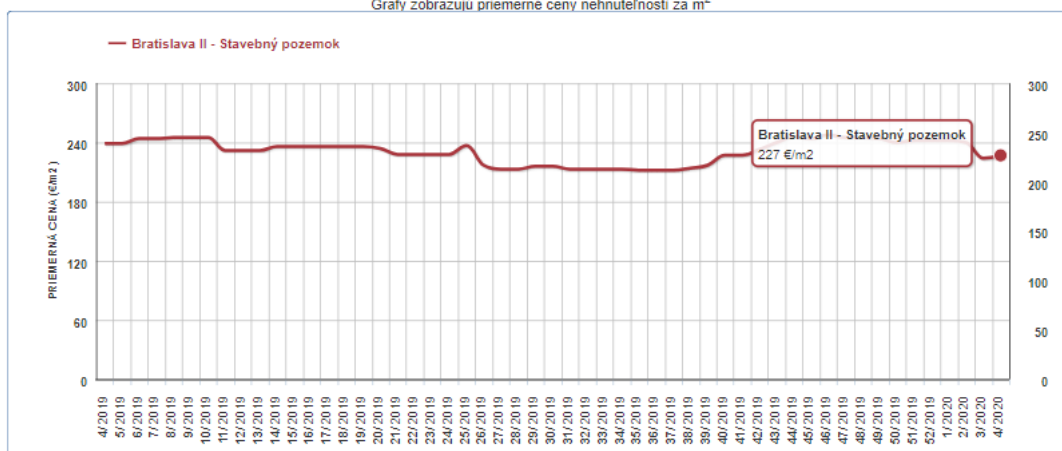
| | | |
|-------------------|--|------------------|
| parcelsa č. 762/5 | 7,00 m ² * 187,38 €/m ² * 1/1 | 1 311,66 |
| parcelsa č. 762/6 | 25,00 m ² * 187,38 €/m ² * 1/1 | 4 684,50 |
| parcelsa č. 763/2 | 82,00 m ² * 187,38 €/m ² * 1/1 | 15 365,16 |
| parcelsa č. 768/5 | 57,00 m ² * 187,38 €/m ² * 1/1 | 10 680,66 |
| Spolu | | 77 013,18 |

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, zástavba rodinných domov, zástavba bytových domov/ po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 180,- EUR/m² - 330,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu www.nehnuteľnosti.sk, stavebné pozemky. Priemerná ponuková cena pozemkov v okrese Bratislava II (nie skutočných predajov) k termínu ohodnotenia je cca 230 €/m².

Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, zahŕňa celý okres Bratislava II, nevylučuje extrémny ponúk (maximá a minimá). Graf má len orientačný interpretačný charakter o pohybe ponukových cien pozemkov, ktorý je odrazom záujmu o kúpu nehnuteľnosti v danej lokalite za uplynulé obdobie.

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov
Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



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 po zaokrúhlení v priemere 0,24% (priemer hodnôt za posledné zverejnené ročné obdobie – priemer 2018/11 -2019/11).

| | 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 |
| Nové obchody % | | | | | | | | | | | |
| 2018 / 11 | 0.03 | 0.75 | 1.08 | 1.26 | 0.21 | 0.21 | 0.01 | 0.11 | 0.42 | 0.10 | - |
| 2018 / 12 | 0.03 | 0.99 | 1.08 | 1.21 | 0.22 | 0.21 | 0.00 | 0.05 | 0.75 | 0.23 | - |
| 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 | - |
| 2019 / 07 | 0.03 | 0.78 | 1.09 | 1.37 | 0.19 | 0.17 | 0.00 | 0.11 | 0.13 | 0.06 | - |
| 2019 / 08 | 0.03 | 0.71 | 1.08 | 1.38 | 0.19 | 0.17 | 0.00 | 0.05 | 0.19 | 0.10 | - |
| 2019 / 09 | 0.03 | 0.82 | 1.08 | 1.38 | 0.19 | 0.17 | 0.00 | 0.03 | 0.08 | 0.06 | - |
| 2019 / 10 | 0.03 | 0.84 | 1.10 | 1.32 | 0.21 | 0.01 | 0.00 | 0.05 | 0.10 | 0.00 | - |
| 2019 / 11 | 0.03 | 0.77 | 1.07 | 1.31 | 0.21 | 0.01 | 0.00 | 0.04 | 0.16 | 0.01 | - |

www.nbs.sk

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec (oslobodenie od dani), z dôvodu objektivizácie - daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby s obratom nad 100 000 EUR ročne - 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 diferenciacie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie v nevhodnej 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 pozemku určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 30 rokov (stred intervalu).

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciacie.

| | |
|--|-----------------------|
| VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou: | 187,380 € |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 30 rokov |
| Úroková miera: | 0,24 % |
| Daň z príjmu: | 21 % |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: | 1,21 |
| Počet MJ pozemku: | 411,00 m ² |

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 187,380 * \left[\frac{(1+0,0024)^{30} * 0,0024}{(1+0,0024)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 7,842 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 411,00 \text{ m}^2 * 7,842 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3 \text{ 223,06 €/rok}$$

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. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníak ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť

vybudovania a užívania verejnej rampy na danej parcele.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremenu 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 závady 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 závady:

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

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 závalu na pozemkoch KN C parc. č. 762/5, 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. 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 vlastníka pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecné bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 411 m².

Na základe miestneho zisťovania predmetný pozemok slúži ako príjazdové plochy k budove.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 25 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Predpoklad zvýšeného záujmu o prenájom pozemku je najmä zo strany majiteľov prilahlých nehnuteľností).

Obmedzenie z titulu závady - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 30 % (čiastočné obmedzenie).

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

4.1.1 Základné údaje

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závaďa viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie: | Časovo neobmedzené |
| Doba trvania: | 20 r. |
| Úroková miera: | 0,24 % |

4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|--------------|------------|----------------|----------|----------------------------|-------------------------------|
| Hrubý príjem | 411 | m ² | 411,00 | 7,842 | 3 223,06 |

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*411*7,842 | 161,15 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | | 161,15 |

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 3 223,06 - 161,15 - 805,77 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 2 256,14 €/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*411*7,842 | 161,15 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | | 161,15 |

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 3 223,06 - 161,15 - 805,77 (25% strata) - 725,19 (22,5% obmedzenie) = 1 530,95 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1 530,95 - 2 256,14| = **725,19 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,24 / 100 = 0,0024$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 725,19 * \frac{(1+0,0024)^1 - 1}{(1+0,0024)^1 * 0,0024}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{723,45 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 723,45 / 411 = \mathbf{1,76 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 725,19 * \frac{(1+0,0024)^{20} - 1}{(1+0,0024)^{20} * 0,0024}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{14\ 144,65 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 14\ 144,65 / 411 = \mathbf{34,42 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov, evidovanom na liste vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov okres: Bratislava II
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 21.01.2020 a činí 14.100,- EUR.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| Hodnotený pozemok - parc. č. 711/2 (121 m ²) | 22 672,98 |
| Hodnotený pozemok - parc. č. 713/3 (83 m ²) | 15 552,54 |
| Hodnotený pozemok - parc. č. 715/27 (36 m ²) | 6 745,68 |
| Hodnotený pozemok - parc. č. 762/5 (7 m ²) | 1 311,66 |
| Hodnotený pozemok - parc. č. 762/6 (25 m ²) | 4 684,50 |
| Hodnotený pozemok - parc. č. 763/2 (82 m ²) | 15 365,16 |
| Hodnotený pozemok - parc. č. 768/5 (57 m ²) | 10 680,66 |
| Spolu pozemky (411,00 m²) | 77 013,18 |
| Všeobecná hodnota celkom | 77 013,18 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 77 000,00 |

Slovom: Sedemdesiatsedemtisíc Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

| Názov | Nájom/MJ [€/rok] | Nájom [€/rok] |
|--------------------|------------------|-----------------|
| Pozemky | | |
| 711/2 | 7,842 | 948,88 |
| 713/3 | 7,842 | 650,89 |
| 715/27 | 7,842 | 282,31 |
| 762/5 | 7,842 | 54,89 |
| 762/6 | 7,842 | 196,05 |
| 763/2 | 7,842 | 643,04 |
| 768/5 | 7,842 | 446,99 |
| Spolu | | 3 223,06 |
| Zaokrúhlene | | 3 220,00 |

Slovom: Tritisícdvestodvadsať Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|--|-----------------------|--------------|
| Všeobecná hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu | 14 144,65 | znižuje |
| Spolu VŠH | 14 144,65 | |
| Zaokrúhlene | 14 100,00 | |

Slovom: Štrnásťtisícsto 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 | 14 144,65 | znižuje |
| Spolu VŠH | 14 144,65 | |
| Zaokrúhlene | 14 100,00 | |

Slovom: Štrnásťtisícsto Eur

Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je 14 100,00 €.

V Bratislave dňa 21.01.2020

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1902832 SNM/19/058/MA zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 07.01.2020) daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1201, k.ú. Ružinov zo dňa 21.01.2020 vytvorený cez katastrálny portál – (8 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 21.01.2020 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 52306/19-420685 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 18.12.2019 na pozemok „KN C“ parc.č. 762/5, 762/6, 763/2, 768/5, 715/27, 713/3, 711/2, k.ú. Ružinov – (4 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia – (1 x A4)