

Znalec: **Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávatel': **Hlavné mesto Slovenskej republiky**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS 2100060 SNM/21/001/AK, zo dňa 11.1.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 4/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby, prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na pozemkoch registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto na p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205, LV č. 1656 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy

Počet strán: 35 z toho príloh: 9
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty **jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby prechodu a prejazdu na dobu neurčitú** v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **skupina pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto na p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205, LV č. 1656 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava**

1.2 Účel znaleckého posudku: vyplýva z textu UPI - majetkové usporiadanie vzťahu k pozemkom medzi stavebníkom prístupových komunikácií, parkovacích miest, chodníkov, spevnených a nespevnených plôch v okolí Rezidencie Machnáč a vlastníkom pozemkov hl.m. SR Bratislava.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 13.1.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 13.1.2021

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS 2100060 SNM/21/001/AK, zo dňa 11.1.2021 - elektronicky a elektronická komunikácia so zadávateľom zo dňa 28.12.2020.
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUP 44 755/20-81 369, zo dňa 12.6.2020 - elektronicky

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.1.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk informatívny charakter, v dvoch samostatných listoch.
- Výpis z listu vlastníctva č. 1656, zo dňa 1.1.2021, informatívny, z www.katasterportal.sk, údaje platné k 31.12.2020 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 13.1.2021 – fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemku.
- Náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti: cenník kosenia, dostupné na www.bfacleaning.sk/cennik/
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.nbs.sk, www.zverejnovanie.bratislava.sk, www.mapy.bratislava.sk

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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 neprimeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

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

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text – kľúč pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou:

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

- b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. vyhlášky. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách

presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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 – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Všeobecná hodnota vecného bremena vychádza **zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku.** V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, využíva sa % odhad nájomu zo všeobecnej hodnoty pozemku.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

V zmysle vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3 v platnom znení

Všeobecná hodnota skupiny pozemkov podľa objednávky zo dňa 11.1.2021 pre účely stanovenia odhadu nájomu môže byť do výpočtu jednorazovej odplaty za vznik vecného bremena v prospech vlastníka pozemkov v k.ú. Staré Mesto, v Bratislave, vedenej na LV č. 1656 zistená metódou polohovej diferenciácie alebo porovnávacou metódou.

Porovnávacía metóda nie je v znaleckom posudku použitá (v žiadnom z výpočtových krokov), pretože nemám k dispozícii dostatočný počet preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnávanie, ako napr. kúpne zmluvy, zmluvy o nájme, alebo zriadení vecného bremena identických alebo obdobných prípadov (časť pozemku, s rovnakým účelom využitia a zaťažením VB), doklady o uskutočnených obchodných transakciách.

Zmluvy o kúpe pozemkov v identickom katastrálnom území k rozhodnému dátumu sa na verejnom portáli <https://zverejnovanie.bratislava.sk/> nenachádzajú. Zistené boli ojedinelé zmluvy na kúpu pozemkov k roku 2020, z lokality Horský Park, kde sa zmluvné ceny pohybujú na úrovni 500eur/m² (napr. Kúpna zmluva č. 120/2020, Kúpna zmluva č. 119/2020 alebo Kúpna zmluva č. 147/2020). Ide však o pozemky diametrálne odlišných výmer (do 30m²) využívané odlišným spôsobom, ako časť záhrady pri dome alebo časť pozemkov pod domom fyzických osôb, nie ako verejne prístupné priestranstvo.

Zmluvy o zriadení vecného bremena uverejnené na https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1013&p1=15357 nie sú vhodným podkladom pre porovnávanie. Cenu, ako jednorázovú odplatu v prospech povinného za zriadenie vecného bremena nie je možné použiť v porovnávaní, nakoľko zo zmlúv nie je zrejmý rozsah zriadeného vecného bremena, a tým aj jednotková cena (cena za mernú jednotku v Eur/m²). Prílohy k zmluvným dojednaniám (znalecké posudky a GP), z ktorých by bolo možné určiť rozsah vecného bremena nie sú zverejňované spoločne so zmluvami. Účel využitia je odlišný, prevažne ide o zmluvy pre uloženie IS pod úrovňou terénu, alebo o VB v iných katastrálnych územiach ako je predmet ohodnotenia.

Zmluvy o nájme zverejnené v centrálnom registri blízke k rozhodnému dátumu sa týkajú pozemkov s možnosťou krátkodobého alebo dlhodobého využitia v k.ú. Staré Mesto napr.:

- Zmluva č. 08 – 83 – 0884 – 20 – 00 na umiestnenie kontajnerového stojiska v cene 5,00eur/m²/rok,
- Zmluva č. 08 – 83 – 0847 – 20 – 00 na vybudovanie preložky IS v cene 30,00 Eur/m²/rok od nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu,
- Zmluva č. 08 83 0014 21 00 na prenájom pozemku pod stavbou garáže v cene 13,00 Eur/m² /rok.

Uvedené a dohľadané ďalšie obdobné zmluvy o prenájme blízke k rozhodnému dátumu majú odlišný účel využitia a diametrálne inú výmeru. Z tohto titulu zmluvné dojednania nie sú v danom prípade vhodným porovnávacím etalónom, pre znalca sú orientačnou informáciou o pohybe nájmov za pozemky pod stavbami v danom mieste a čase.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri určení vstupných veličín do výpočtu vychádzané z všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciácie, nakoľko túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1) List vlastníctva č. 1656

Predmetom posudku je skupina pozemkov evidovaná v registri C KN na LV č. 1656 v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava MČ Staré Mesto, okres Bratislava I nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh poz.	Spôsob využívania	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. poz.
4433/24	10	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1
4433/69	255	Ostatná plocha	37	1	1
4433/92	26	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1

4433/117	2	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/118	460	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/121	7	Ostatná plocha	29	1	1
4433/122	9	Ostatná plocha	29	1	1
4433/123	10	Ostatná plocha	29	1	1
4433/124	44	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/125	27	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/126	8	Ostatná plocha	37	1	1
4433/158	19	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/187	6	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/188	4	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/189	1	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/191	164	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/193	19	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/196	4	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/198	4	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/199	5	Ostatná plocha	29	1	1
4433/200	5	Ostatná plocha	37	1	1
4433/201	12	Ostatná plocha	37	1	1
4433/202	18	Ostatná plocha	37	1	1
4433/203	191	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
4433/205	12	Ostatná plocha	37	1	1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7758 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4433/24 a 4433/92 je evidovaná. na liste vlastníctva c. 9939

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná. a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

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

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
Účastník právneho vzťahu: Vlastník	
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR Spoluvlastnícky podiel 1/1 IČO:

Titul nadobudnutia:

Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

ČASŤ C: ŤARCHY

Neboli zistené k predmetu ohodnotenia. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

Iné údaje: Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 13.1.2021. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemku, na ktorom sa nachádzajú prevažne komunikácie – chodníky, časti parkovísk, časti komunikácii tvoriacich vjazd do garáží bytových domov, časti prístupovej komunikácie k rezidencii a terénne schodisko na prekonanie výškovej úrovne medzi príjazdovou komunikáciou a plochami zelene s chodníkom do domov. Hranice parciel v území sú identifikovateľné – ohraničené prevažne inžinierskymi stavbami na nich.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná 12.6.2020, platná jeden rok a týkajúca sa všetkých parciel identifikovaných ako predmet ohodnotenia.

Podľa grafickej časti UP, zverejneného na <http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/> je v mieste parcely v zmysle grafickej časti územného plánu Bratislava uvažované so stabilizovaným územím, určeným na bývanie v malopodlažnej zástavbe obytného územia. ÚPI uvádza funkčné využitie s kódom 102, S pričom na strane 2 sa odvoláva aj na spracovanú zonálnu dokumentáciu pre lokalitu Machnáč. Poskytnuté a zadovážené technické podklady sú postačujúce pre vykonanie ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Predmet ohodnotenia – skupina pozemkov je evidovaná v registri „C“KN na katastrálnej mape, zapísaná na liste vlastníctva. Neboli zistené ťarchy k predmetu ohodnotenia. K parcele č. 4433/24 a 4433/92 sa viaže právny vzťah k stavbe s.č. 7758, ktorá je evidovaná na LV č. 9939. Na liste vlastníctva č. 9939 nie je upravený vzťah stavby na tomto pozemku. Vlastník stavby nie je totožný so žiadateľom o vysporiadanie právneho stavu.

Vzhľadom k účelu posudku sa v zmysle platnej legislatívy na stavby umiestnené na týchto pozemkoch ako na ťarchy spôsobené stavbami vlastníkov pozemkov neprihliada.

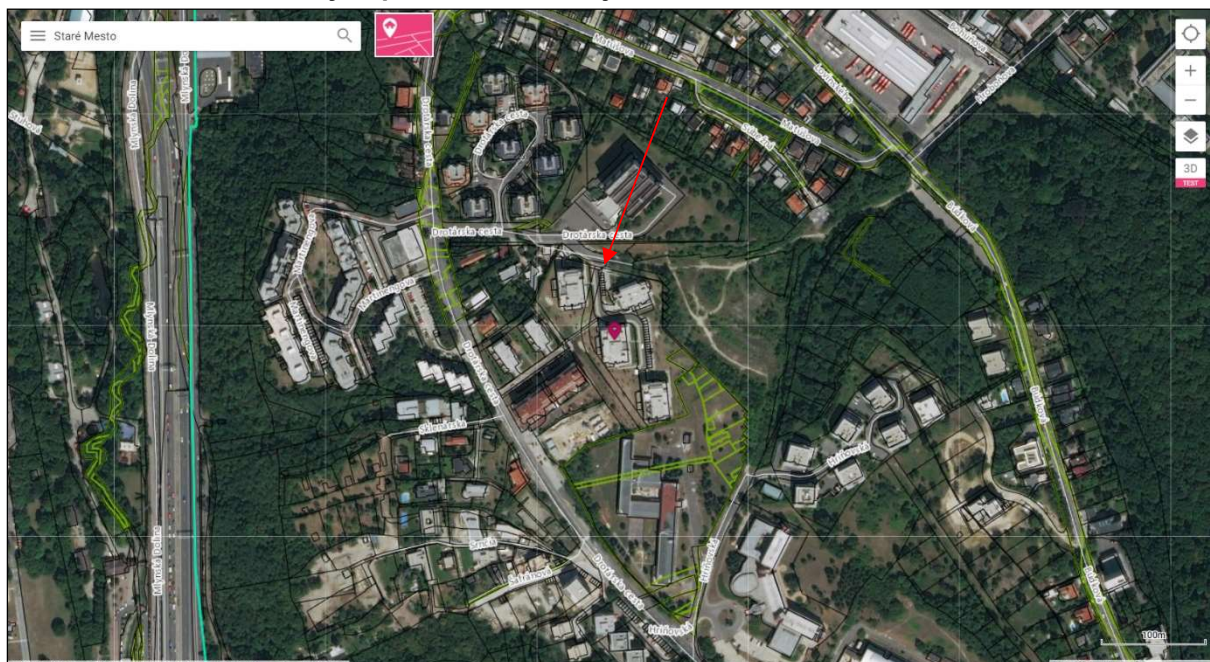
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Skupina pozemkov rozsahu vecného bremena registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto na p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205, LV č. 1656.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na týchto pozemkoch - spevnené plochy a ich časti, terénne schodisko situované na tomto pozemku.**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ulica Drotárska v Bratislave sa nachádza v rozvíjajúcej sa vilovej štvrti v blízkosti štátneho archívu, Horského parku a pôvodného amfiteátra. Bytový dom má polohu v jednej z najlukratívnejších lokalít mesta s panoramatickým výhľadom na Kramáre, Karpaty, panorámu mesta, Sitinu.

Je situovaný kopcovitom teréne, upravenom terénymi úpravami ráze krajiny. V lokalite na Mudroňovej sa nachádzajú vily z 30 - 50. rokov minulého storočia, na Drotárskej ulici sú bytové domy súčasného typu, mestské vily, záhrady hotel, škola. Centrum mesta je dostupné autobusovou dopravou z miesta, z Mudroňovej ulice trolejbusom cez Hradný vrch, Palisády.

Lokalizácia ohodnocovaných parciel v mestskej časti Staré Mesto

V centre mesta sa nachádza plné vybavenie ako škôl, tak aj úradov. Základné obchodné služby sú v mieste na Drotárskej ceste, v drobných prevádzkach na Mudroňovej (hotel, plaváreň, kúpalisko, reštaurácie), supermarket Kaufland je na Patrónke a plné obchodné vybavenie je v centre mesta alebo dostupnom Tesco Lamač. V blízkosti sa nachádza mestský Horský park, park –Slavín.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón, internet.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

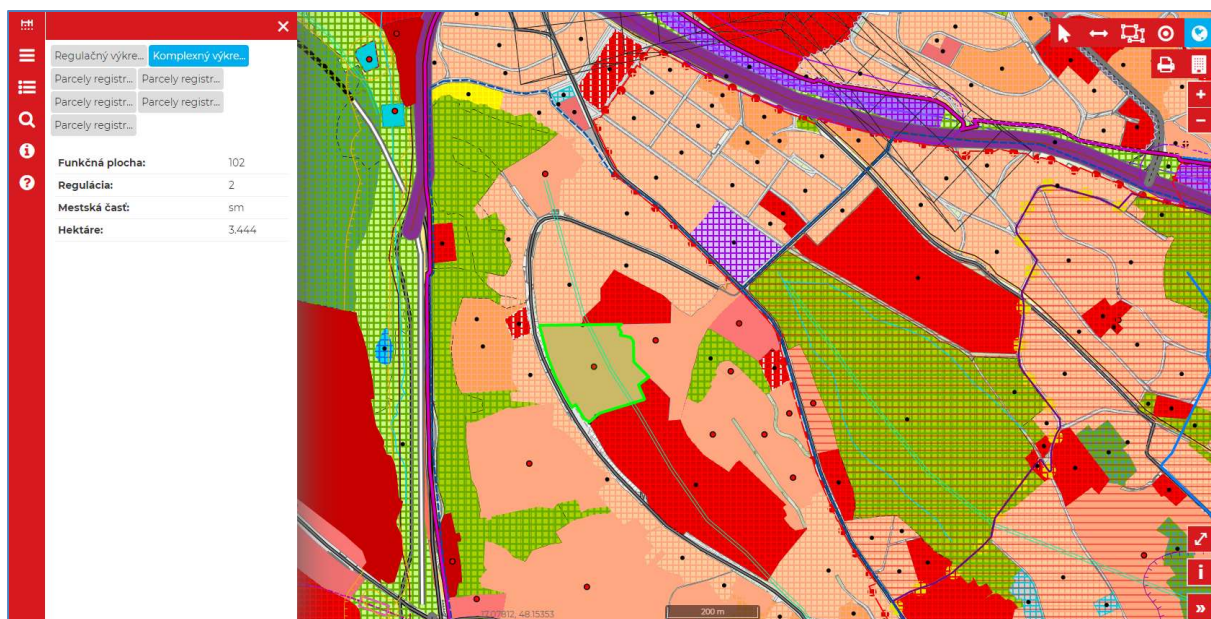
K dispozícii bola UPI, v čase ohodnotenia platná, vydaná na parcely, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Podľa informácii ÚPN hl. m. SR Bratislavy stanovuje pre toto územie ktorého súčasťou je aj pozemkov číslo funkcie 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie.

Zároveň informácia vydáva upozornenie, že územnoplánovacia informácia na zonálnej úrovni spodrobňujúca záujmové územie je schválená UPZ-Machnáč.

Územie s pozemkami je v čase obhliadky využívané ako súčasť prístupu a prízjazdu z dvoch strán ulice Drotárska cesta k štyrom malopodlažným bytovým domom „Rezidencia Machnáč“ s príslušenstvom a pozemkami terénnych a sadových úprav vo vnútrobloku.

Pozemky sú využívané v súlade s platným územným plánom mesta Bratislava ako stavebný pozemok pre obsluhu územia – komunikačný systém.

Iné ako súčasné a ÚPN určené využitie neuvažujem – inžinierska stavba, komunikácia, chodník pre peších, terénne schodisko, časti parkovacích miest.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na pozemky je prístup z komunikácie Drotárska cesta – verejná komunikácia. Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností - ide o samostatné určenie hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu za jednorazovú odplatu.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3 v platnom znení k rozhodnému dátumu. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m². Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciacie.





Záznam z obhliadky dňa 13.1.2021– identifikácia využitia pozemkov

Koeficient polohovej diferenciácie (k_{PD}) je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, jeho pripravenosti (vhodnosti z hľadiska tvaru veľkosti, regulatívom podľa ÚP..) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie).

Výsledný koeficient polohovej diferenciácie je tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite vysoký ako na IBV tak aj na výstavbu bytových domov. Avšak vzhľadom k predmetu ohodnotenia - parcely na obslužnej komunikácie do rezidencie alebo garáží bytových domov, časti parkovacích miest, parcely pod terénnym schodiskom, svahovaním s prístupom do okolitých bytových domov alebo pod chodníkom v parkových úpravách rezidenčného bývania, ktoré sú bez obmedzení prístupné aj verejnosti - nepovažujem záujem o takýto pozemok za zvýšený, nakoľko v čase ohodnotenia netvorí ani príslušenstvo ako vlastníctvo k bytovým domom, teda sa na tieto pozemky v stanovení odhadu tak neprihliada.

Samostatne nie je každý pozemok alebo ako skupina vhodný na výstavbu určenú na bývanie v zmysle UPI. V prípade, že by takýto typ pozemku bol obchodovateľný na voľnom trhu, tak je prejavovaný záujem prevažne zo strany obyvateľov okolitých bytových domov.

Tvar pozemkov, ich jednotlivá veľkosť a poloha v súvislosti s jediným možným súčasným využitím obmedzuje aj možnosti vyššieho využitia. Z uvedeného dôvodu vo výpočte s povyšujúcim faktorom neuvažujem.

Redukujúce faktory v súvislosti so stavbami na tomto pozemku neuvažujem, pozemky bez zápisu tiarch v evidencii katastra nehnuteľností, prípadná prítomnosť IS pod úrovňou terénu nie je obmedzujúcim faktorom pre skutočné využitie pozemkov. Redukujúcim faktorom je veľkosť a tvar jednotlivých pozemkov, roztrúsenosť v území bez možnosti využitia v celosti na malopodlažnú výstavbu podľa UPI.

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. Výsledná hodnota je stanovená spoločne pre skupinu pozemkov na úrovni pozemkov využívaných ako inžinierske stavby – komunikácie v danom atraktívnom území.

2.1.1.1 Podľa LV č. 1656

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4433/24	zastavaná plocha a nádvorie	10,00	1/1	10,00
4433/69	ostatná plocha	255,00	1/1	255,00
4433/92	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	26,00
4433/117	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
4433/118	zastavaná plocha a nádvorie	460,00	1/1	460,00
4433/121	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
4433/122	ostatná plocha	9,00	1/1	9,00
4433/123	ostatná plocha	10,00	1/1	10,00
4433/124	zastavaná plocha a nádvorie	44,00	1/1	44,00
4433/125	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
4433/126	ostatná plocha	8,00	1/1	8,00
4433/158	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
4433/187	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
4433/188	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
4433/189	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
4433/191	zastavaná plocha a nádvorie	164,00	1/1	164,00
4433/193	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
4433/196	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
4433/198	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
4433/199	ostatná plocha	5,00	1/1	5,00
4433/200	ostatná plocha	5,00	1/1	5,00
4433/201	ostatná plocha	12,00	1/1	12,00
4433/202	ostatná plocha	18,00	1/1	18,00
4433/203	zastavaná plocha a nádvorie	191,00	1/1	191,00
4433/205	ostatná plocha	12,00	1/1	12,00
Spolu výmera				1 322,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60

	<i>Vyhľadávaná lokalita, moderné bývanie rezidenčného typu s výborným výhľadom, osvetlením s vynikajúcim prístupom do centra mesta aj do okolitých mestských častí (Kramáre, Karlova Ves, Dúbravka, Petržalka, Lamač)</i>	
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Na pozemkoch sa nachádzajú prevažne inžinierske stavby - spevnené plochy chodníkov, komunikácií, trávnatých plôch, sadových úprav a detských ihrísk, schodiska, časti parkovísk.</i>	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste - autobus, alebo trolejbus v dosahu</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>bytové domy rezidenčného typu s upraveným okolím, uzatvorené areály, s údržbou ihrísk, zelene. Podľa UPI ide o pozemky v území s funkciou 102, regulácia S</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>plná vybavenosť IS a komunikácií, parkoviská, ihriská</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>zvýšený záujem o kúpu pozemku v danom mieste pre účely hromadného bývania rezidenčného typu. Pozemky sú súčasťou areálu nízkopodlažnej výstavby Machnáč. Zvýšený záujem o pozemok tohto typu nepredpokladám, záujem len zo strany žiadateľa pre umožnenie a vysporiadanie prístupu.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Na stavbu ako na záťaž na pozemku sa v zmysle platnej legislatívy neprihliada. Iné dôvody na uplatnenie redukujúceho faktora uvažujem z titulu tvaru, veľkosti jednotlivých pozemkov, veľkosti jednotlivých pozemkov a nemožnosti využitia výmery pozemkov v celosti.</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	2,2464
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2464$	149,14 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4433/24	10,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	1 491,40
parcela č. 4433/69	255,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	38 030,70
parcela č. 4433/92	26,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	3 877,64
parcela č. 4433/117	2,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	298,28
parcela č. 4433/118	460,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	68 604,40
parcela č. 4433/121	7,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	1 043,98
parcela č. 4433/122	9,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	1 342,26
parcela č. 4433/123	10,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	1 491,40
parcela č. 4433/124	44,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	6 562,16
parcela č. 4433/125	27,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	4 026,78
parcela č. 4433/126	8,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	1 193,12
parcela č. 4433/158	19,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	2 833,66
parcela č. 4433/187	6,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	894,84
parcela č. 4433/188	4,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	596,56
parcela č. 4433/189	1,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	149,14
parcela č. 4433/191	164,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	24 458,96
parcela č. 4433/193	19,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	2 833,66
parcela č. 4433/196	4,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	596,56
parcela č. 4433/198	4,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	596,56
parcela č. 4433/199	5,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	745,70
parcela č. 4433/200	5,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	745,70
parcela č. 4433/201	12,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	1 789,68
parcela č. 4433/202	18,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	2 684,52
parcela č. 4433/203	191,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	28 485,74
parcela č. 4433/205	12,00 m ² * 149,14 €/m ² * 1/1	1 789,68
Spolu		197 163,08

3. STANOVENIE JEDNORAZOVEJ ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

Ohodnotenie práv a závad viaznucích na nehnuteľnosti je v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena. Vychádza sa zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku. V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, využíva sa % odhad nájmu zo všeobecnej hodnoty pozemku.

Pri určení odhadu hodnoty vecného bremena sa identifikuje vecné bremeno (či ide o ujmu alebo výhodu pre zaťažného), stanoví sa rozsah a obsah vecného bremena a dĺžka obmedzenia:

- Vecné bremeno sa vzťahuje k veci, ku skupine pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto na p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205, LV č. 1656 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, kde obsahom vecného bremena je vlastník pozemku povinný strpieť:
 - a) stavbu, prechod a prejazd cez tieto pozemky.

V danom prípade ide o **zriadenie vecného bremena niečo strpieť** - závalu na nehnuteľnosti, ktorá spôsobuje vlastníčkovi nehnuteľnosti – skupiny pozemkov hospodársku ujmu a „ktorá vyplýva zo závaly pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. tejto vyhlášky. Pri závalách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závalách presne obmedzeného trvania toto obdobie.“

Hospodárska ujma sa vyjadruje v peniazoch, pri pozemkoch sa určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo v danom mieste a k rozhodnému dátumu možné získať.

- Obmedzenie využívania a výkonu vlastníckeho práva bude zriaďované na dobu neurčitú - neobmedzene. V zmysle platnej vyhlášky časové obmedzenie trvania vecného bremena uvažujem 20 rokov.
- Predmet ohodnotenia je súčasťou stabilizovaného územia podľa určený UPI, v čase vypracovania posudku ako územie s málopodlažnou výstavbou reg. 102, kód S so spracovanou UPZ a so skutočným využitím k dátumu stanovenia hodnoty ako časti spevnených plôch, terénneho schodiska, príjazdovej obslužnej komunikácie do územia rezidencie a garáže obytného domu. Iné ako súčasné a určené využitie sa nepredpokladá.
- Náklady spojené s užívaním veci znáša na základe práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník), teda osoba, pre ktorú sa zriaďuje právo stavby, prejazdu a prechodu cez pozemok (náklady spojené s opravami a údržbou prístupu a príjazdu, údržbou zelene, údržbou chodníkov, zimnou údržbou na predmete ohodnotenia).

Výpočet hospodárskej ujmy vlastníka skupiny pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto na p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205, evidované na LV č. 1656 je stanovený ako:

- Ročná hospodárska ujma pre vlastníka pozemku = ujma vyjadrená stratou zisku z predpokladaného dosiahnutia ročného nájmu pozemku so znížením o náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní výnosu.
- Výpočet VŠH vecného bremena je stanovený s uvažovaním odhadu straty pri bežnom hospodárení (bez existencie práva stavby, prejazdu a prechodu) a následne s obmedzením vyplývajúcim z titulu závaly (s umožnením práva stavby - inžinierskej, prechodu, prejazdu).
- Miera kapitalizácie je stanovená na základe princípov uplatnených v zmysle vyhlášky pri stanovení výnosovej hodnoty stavby alebo pozemku (so zohľadnením základnej úrokovej miery ECB podľa termínovaných vkladov pre dané obdobie, globálnej miery rizika, zaťaženia dane z príjmu, obvykle na opatrnej základnej úrovni ECB jednoročných peňažných vkladov).
- Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena – hospodárska ujma, ktorú toto VB prináša povinnému je následne zistená podľa

základného vzťahu pre stanovenie všeobecnej hodnoty časovo neobmedzeného trvania vecného bremena .

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Vstupnou hodnotou do výpočtu a stanovenia odhadu hodnoty vecného bremena je nájom. Nájom je možné určiť porovnávaním alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré nie vždy odráža nájomné trhové. Nakoľko neboli zistené žiadne uzatvorené zmluvné vzťahy k predmetu posúdenia, neboli k dispozícii žiadne relevantné informácie o výške nájmu porovnateľných nehnuteľností (pozemkov pod inžinierskymi stavbami) v okolí predmetu posúdenia, nájom do výpočtu jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovený s využitím možnosti vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení - z odhadu VŠH pozemku.

Obdobie predpokladanej návratnosti je pri stanovení nájmu v platnej legislatíve určené v intervale 15-40 rokov. V dostupnej literatúre a legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre určenie objektívnej dĺžky návratu investície. Pod pojmom investícia sa uvažuje kúpna cena pozemku. Spodná hranica intervalu sa preto vo výpočte uvažuje pri pozemkoch s vysokým predpokladom návratnosti, s očakávaným vysokým ziskom. Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s predpokladaným nízkym až žiadnym výnosom.

V danom prípade uvažujem s hodnotou na hornej hranici intervalu, nakoľko ide o skupinu pozemkov slúžiacich komunikačné účely a obsluhu územia s rezidenčnými bytovými domami, ktoré svojim tvarom, veľkosťou a polohou medzi domami v podielovom vlastníctve FO majú minimálnu možnosťou komerčného využitia (napr. bez možnosti zriadenia samostatných parkovacích miest využiteľných na prenájom alebo možnosti inej formy dosiahnutia prenájmu).

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu, zdrojom informácií je www.nbs.sk , využité sú štatistické údaje zhromaždené za uplynulé ročné obdobie úročenia nových jednoročných vkladov nepeňažných spoločností na úrovni 0,02.

Hodnota nájmu pozemkov v bežných obchodných podmienkach na účely vybudovania spevnených plôch – napr. ako dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia alebo parkovania sa v bežnom obchodovateľnom prostredí pohybuje podľa odbornej literatúry spravidla na úrovni 2,5 až max 5% zo všeobecnej hodnoty pozemku.

3.1.1 Podľa LV č. 1656

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	149,140 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,02 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	1 322,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 149,140 * \left[\frac{(1+0,0002)^{40} * 0,0002}{(1+0,0002)^{40} - 1} \right] * 1,20 = 4,493 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1\,322,00 \text{ m}^2 * 4,493 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{5\,939,75 \text{ €/rok}}$$

3.2. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

3.2.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena

Základné údaje

Všeobecná hodnota závädy stanovená ako jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu - obhliadka dňa 13.1.2021 v cenovej úrovni k posledným známym údajom úrokových sadzieb z 11/2019 až 10/2020. Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu - zdrojom informácií je www.nbs.sk ako úroková sadzba termínovaných vkladov v bankách (Vklady nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou ročný priemer zverejnených k 2/2021 na úrovni 0,02%).

Úrokové sadzby z nových vkladov a úverov v eurách									
Úrokové sadzby z nových vkladov (v %)									
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady domácností					Vklady nefinančných spoločností		
		Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou	
		do 1 roka	nad 1 rok do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok do 2 rokov
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
december 14	0,25	1,70	1,89	2,18	0,36	1,33	0,05	0,35	0,42
december 15	0,19	1,47	1,30	1,55	0,35	1,33	0,03	0,23	0,40
december 16	0,05	1,25	0,49	0,86	0,41	0,37	0,02	0,11	0,00
december 17	0,03	0,60	0,91	1,33	0,24	0,22	0,01	0,04	0,78
december 18	0,03	0,99	1,08	1,21	0,21	0,21	0,00	0,05	0,75
november 19	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16
december 19	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03
január 20	0,03	0,82	1,08	1,09	0,21	0,01	0,00	0,01	0,16
február 20	0,02	0,85	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06	0,10
marec 20	0,02	0,56	0,98	1,07	0,08	0,01	0,00	0,04	0,00
apríl 20	0,02	0,41	1,04	1,04	0,08	0,01	0,00	0,01	0,10
máj 20	0,02	0,56	1,12	1,02	0,08	0,01	0,00	0,00	0,04
jún 20	0,02	0,58	1,08	0,96	0,09	0,01	0,00	-0,05	0,84
júl 20	0,02	0,61	1,05	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	0,03
august 20	0,02	0,58	0,99	1,06	0,09	0,01	0,00	0,02	0,98
september 20	0,02	0,66	1,06	1,00	0,09	0,01	0,00	0,01	0,62
október 20	0,02	0,61	1,10	0,97	0,09	0,01	0,00	0,02	0,30
Priemer 11/19-10/20								0,02	

Zadelenie vecného bremena:

Záväda viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie:

Časovo neobmedzené

Doba trvania:

20 r.

Úroková miera:

0,02 %

Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď záväda neexistuje. V danom prípade ide o skupinu pozemkov využívaných ako inžinierske stavby komunikačného charakteru v území s rezidenčným bývaním, s obmedzeným využívaním na podnikanie formou prenájmu. Výnos je stanovený s predpokladaného odhadu nájmu stanoveného výpočtom zo VŠH pozemku na spodnej hranici obvykle dosiahnuteľného intervalu hodnoty prenájmu obdobných nehnuteľností.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom výpočtom z VŠH	1322	m ²	1 322,00	4,49	5 935,78

Bežný odčerpateľný zdroj

Je vlastne disponibilný výnos, ktorý predstavuje rozdiel príjmov a nákladov spojených s užívaním pozemku pre vlastníka pozemku, v bežnom obchodnom režime bez zaťaženia obmedzeniami užívacieho práva. V danom prípade ide o náklady, ktoré je povinný uhrádzať vlastník nehnuteľnosti, a ktoré sú obvykle pri pozemkoch spojené s daňou z nehnuteľnosti (obec je od daňového zaťaženia oslobodená). Náklady na nehnuteľnosť vyplývajúce z tejto povinnosti neuvažujem. Do výpočtu uvažujem náklady, ktoré by mohli vzniknúť na pozemkoch bez existencie záťaže zo stavieb, minimálne na úrovni potreby napr. kosenia predmetných pozemkov bez stavieb na nich - 2x ročne.

Náklady spojené s užívaním stavieb vo vlastníctve iných osôb ako sú pozemky pod týmito stavbami neuvažujem. Náklady hradí vlastník stavieb a budúci oprávnený z vecného bremena (oprava komunikácií, schodiska, daň zo stavieb....). Iné náklady spojené s vlastníctvom pozemkov bez zaťaženia obmedzeniami užívacieho práva neboli zistené, vlastník pozemkov je oslobodený od dane z pozemkov.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Kosenie, odhad k roku 2021, 0,15Eur/m ²	2*0,15*1322	396,60
Predpokladané bežné náklady spolu:		396,60

Bežný odčerpateľný zdroj zohľadňuje predpokladané straty pri získaní bežného príjmu, ktoré uvažujeme na úrovni min 16-20%, a ktoré predstavujú riziko výpadku minimálne 2 -3 mesačného nájmu za prípadný prenájom pozemku. Uvedené vyplýva z úvahy uzatvorenia nájomnej zmluvy v bežnom trhovom prostredí s možnosťou jednostranného vypovedania zmluvy pri nedostatočnej platobnej disciplíne nájomcu (napríklad pri dvoch vynechaných mesačných platbách za nájom). V danom prípade je však minimálny predpoklad záujmu o prenájom pozemku tohto typu, tvaru a umiestnenia, teda aj minimálna možnosť získania výnosu na báze prenájmu pozemku. Odhad predpokladanej straty z prenájmu z pozemkov nesústreďených v jednom celku, daného veľkostného charakteru uvažujem na úrovni 50%, ktorý okrem výpadku nájmu na úrovni 16% zohľadňuje aj riziko záujmu o prenájom, ktorý by bol zrejme krátkodobý a zrejme len zo strany stavebníka.

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 5\,935,78 - 396,60 - 2\,967,89 \text{ (50\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 2\,571,29 \text{ €/rok}$

Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady na nehnuteľnosti vo výpočte neuvažujem, nakoľko náklady spojené s užívaním veci (napr. zimná údržba, kosenie, oprava..) znáša na základe práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník). Daň z nehnuteľnosti – pozemkov neuvažujem, obec je od daní z nehnuteľnosti oslobodená, daň nebude prenesená na osobu oprávnenú cudziu vec užívať.

Obmedzenie straty z titulu závady je stanovené so zohľadnením rozsahu závady. Obmedzenie sa do výpočtu sa dosadzuje v % v kombinácii so stratou uvažovanou z prenájmu, pričom platí podmienka:

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$$

Vecné bremeno v rozsahu p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205 podľa LV č. 1656 je vymedzené potrebou práva stavieb a práva prechodu a prejazdu po týchto pozemkoch s inžinierskymi stavbami. Obmedzením pre vlastníka bude zaťaženie bez možnosti ďalšieho využitia napr. na výstavbu avšak s pretrvávajúcimi možnosťami využívania na súčasný účel – inžinierske stavby, zeleň v skolaudovanom rezidenčnom komplexe. Ide však o stavby vo vlastníctve tretej osoby.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie na 100% nastáva spravidla v prípade ak je celý pozemok zaťažený bez možnosti ďalšieho využitia vlastníkom – stavba na cudzom pozemku. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva spravidla v prípadoch, ak je možné pozemok vlastníkom naďalej užívať na určený alebo skutočne využívaný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv (napr. orná pôda s uložením IS pod úroveň terénu...a pod.).

V danom prípade, pri zriadení práva stavby na pozemkoch a zároveň práva prechodu či prejazdu, ktoré sú podľa komparácie obhliadky a grafickej časti katastra využívané inžinierskymi stavbami - komunikáciami v areáli rezidenčného bývania, s terénnym schodiskom, chodníkom v parkových úpravách a prístupovými chodníkmi, uvažujem so skutočným obmedzením na úrovni strate blízkej k maximálnemu obmedzeniu, na hornej hranici odporúčaného intervalu - max 75% - bez možnosti samostatného využitia pozemkov vlastníkom na určený účel územia – kód 102, S. Iné ako súčasné využitie – verejné komunikačné priestranstvo, príjazd do rezidenčného bývania, časti parkovísk nie je možné.

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 75 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $75 * (100 - 50) / 100 = 37,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 5\,935,78 - 0,00 - 2\,967,89(50\% \text{ strata}) - 2\,225,92(37,5\% \text{ obmedzenie}) = 741,97 \text{ €/rok}$

Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa stanovuje ako ročná peňažná ujma určená z rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov a bežných odčerpateľných zdrojov.

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |741,97 - 2\,571,29| = 1\,829,32 \text{ €/rok}$$

Úroková miera:

$$k = 0,02 / 100 = 0,0002$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,829,32 * \frac{(1+0,0002)^1 - 1}{(1+0,0002)^1 * 0,0002}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{1\,828,95\,€}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,828,95 / 1322 = \mathbf{1,38\,€/m^2}$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,829,32 * \frac{(1+0,0002)^{20} - 1}{(1+0,0002)^{20} * 0,0002}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{36\,509,68\,€}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 36\,509,68 / 1322 = \mathbf{27,62\,€/m^2}$$

Odhad všeobecnej jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby a práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na skupine pozemkov p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205, LV č. 1656 v k. ú. Staré Mesto, registra „C“ KN, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy je stanovený so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy platí podmienka $V\dot{S}H_{VB} < V\dot{S}H_{POZ}$ a hodnota je vyjadrená v eurách.

III. ZÁVER

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby prechodu a prejazdu na dobu neurčitú** v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **skupina pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto na p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205, LV č. 1656 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy**

Odpoveď na úlohu znalca:

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena:

Práva stavby, prechodu a prejazdu na dobu neurčitú v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení na **skupinu pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto na p.č. 4433/24, 69, 92, 117, 118, 121-126, 158, 187, 188, 189, 191, 193, 196, 198-203, 205, LV č. 1656 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy,**

je stanovená ako odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy $V\dot{S}H_{VB} < V\dot{S}H_{POZ}$. Stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena vychádza z odhadu všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie a odhadu hodnoty nájmu, ktoré sú stanovené výpočtom z poskytnutých a verejne dostupných podkladov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/24 (10 m ²)	1 491,40
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/69 (255 m ²)	38 030,70
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/92 (26 m ²)	3 877,64
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/117 (2 m ²)	298,28
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/118 (460 m ²)	68 604,40
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/121 (7 m ²)	1 043,98
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/122 (9 m ²)	1 342,26
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/123 (10 m ²)	1 491,40
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/124 (44 m ²)	6 562,16
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/125 (27 m ²)	4 026,78
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/126 (8 m ²)	1 193,12
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/158 (19 m ²)	2 833,66
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/187 (6 m ²)	894,84
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/188 (4 m ²)	596,56
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/189 (1 m ²)	149,14
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/191 (164 m ²)	24 458,96
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/193 (19 m ²)	2 833,66
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/196 (4 m ²)	596,56
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/198 (4 m ²)	596,56
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/199 (5 m ²)	745,70
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/200 (5 m ²)	745,70
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/201 (12 m ²)	1 789,68
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/202 (18 m ²)	2 684,52
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/203 (191 m ²)	28 485,74
Podľa LV č. 1656 – parc. č. 4433/205 (12 m ²)	1 789,68
Všeobecná hodnota celkom	197 163,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	197 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevädtsedemtisíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
4433/24	4,493	44,93
4433/69	4,493	1 145,72
4433/92	4,493	116,82

4433/117	4,493	8,99
4433/118	4,493	2 066,78
4433/121	4,493	31,45
4433/122	4,493	40,44
4433/123	4,493	44,93
4433/124	4,493	197,69
4433/125	4,493	121,31
4433/126	4,493	35,94
4433/158	4,493	85,37
4433/187	4,493	26,96
4433/188	4,493	17,97
4433/189	4,493	4,49
4433/191	4,493	736,85
4433/193	4,493	85,37
4433/196	4,493	17,97
4433/198	4,493	17,97
4433/199	4,493	22,46
4433/200	4,493	22,46
4433/201	4,493	53,92
4433/202	4,493	80,87
4433/203	4,493	858,16
4433/205	4,493	53,92
Spolu		5 939,75
Zaokrúhlene		5 900,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo stavby, prechodu a prejazdu	36 509,68	znižuje
Spolu VŠH	36 509,68	

Slovom: Tridsaťšesťtisícpäťstodesať Eur

Všeobecnú hodnotu vecného bremena stanovenú v znaleckom posudku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

V Bratislave dňa 15.2.2021

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS 2100060 SNM/21/001/AK, zo dňa 11.1.2021 - 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 1.1.2021, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk informatívny charakter, v dvoch samostatných listoch – 2xA4.
3. Výpis z listu vlastníctva č. 1656, zo dňa 1.1.2021, informatívny, z www.katasterportal.sk, údaje platné k 31.12.2020 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia, str. 1, 34, 35, 105, 106 z 152 strán – 3xA4
4. Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUP 44 755/20-81 369, zo dňa 12.6.2020 – 3xA4

Spolu:

9xA4