

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka OTS2002442 SNM/20/086/AL zo dňa 07.09.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 192/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena k pozemkom reg."C" v k.ú.Záhorská Bystrica - parc.č.3224/4 a 3222/5, situovaných mimo zastavaného územia obce Bratislava-m.č.Záhorská Bystrica, vzniknutého na základe zákona č.66/2009 Z.z.

Počet strán (z toho príloh): 23 (10)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednorázovej odplaty za vecné bremeno k pozemkom reg."C" v k.ú. Záhorská Bystrica - parc.č.3224/4 a 3222/5, situovaných mimo zastavaného územia obce Bratislava-m.č. Záhorská Bystrica, vzniknutého na základe zákona č.66/2009 Z.z.

2. Účel znaleckého posudku:

Finančné vysporiadanie.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

15.12.2020

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

15.12.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením obrysu krematória a urnového hája
- Územné rozhodnutie č.39/62 na umiestnenie stavby krematória v k.ú. obce Záhorská Bystrica č.j.Výst.-11253-1962 zo dňa 24.11.1962, vydané Odborom výstavby a vodného hospodárstva ONV Bratislava-vidiek

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7884, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 30.11.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Záhorská Bystrica, zo dňa 30.11.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností
- Poznatky z miestnej obhliadky
- Ponuky realitných kancelárií

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č.66/2009 Z.z.o niektorých opatreniach pri majetkoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnutenosti.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) 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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a

stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa 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 – 2,0)

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

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

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

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte 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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Vecné bremeno

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

- 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).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznúcich na nehnuteľnostiach sa stanoví spravidla na účely exekučného konania, alebo ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomoci, prípadne pre právny úkon resp. 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 (V $\dot{S}$ H_{VB})

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) Závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa pri stanovovaní všeobecnej hodnoty nájmu vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku, určenej metódou polohovej diferenciácie, pretože uvedenú metódu možno považovať za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny k aktuálnemu dátumu, ktorú je možné dosiahnuť na

trhu, obvykle na úrovni vrátane DPH.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

- OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [€/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].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad \text{kde:}$$

- $V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku
- k – úroková miera, 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, spravidla 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je zvolená ako najvhodnejšia metóda-metóda polohovej diferenciacie. Metódu polohovej diferenciacie v danom prípade považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny k rozhodujúcemu dátumu(dátumu ohodnotenia), ktorá by sa mala dosiahnuť na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite a čase v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii dostatočne relevantné podkladové materiály na porovnanie (napr.kúpne zmluvy a pod.). Dostupné informácie z internetových portálov - www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk o ponukových predajných cenách najbližšie porovnateľných nehnuteľností za dostatočne relevantné(majú iba informatívny charakter). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej metódy, nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály(napr.nájomné zmluvy-pre stanovenie odčerpateľného zdroja v rámci výnosu, pri prenájme pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo liniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. 7884, k.ú. Záhorská Bystrica

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 3222/4 - ostatná plocha o výmere 1967 m² 37 2
- parc.č.: 3222/5 - ostatná plocha o výmere 1695 m² 37 2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

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

Umiestnenie pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Viscon, s.r.o., Vinohradská 11, Hlohovec, PSČ 920 01, SR
IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-30984/2018 zo dňa 12.11.2018

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.12.2020.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.12.2020.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté iba tieto podkladové materiály: kópia z katastrálnej mapy s vyznačením obrysu areálu "Krematórium a urnový háj", fotokópia Územného rozhodnutia č.39/62 na umiestnenie stavby krematória v k.ú. obce Záhorská Bystrica č.j.Výst.-11253-1962 zo dňa 24.11.1962, vydané Odborom výstavby a vodného hospodárstva ONV Bratislava-vidiek.

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

Popisné a geodetické údaje katastra boli porovnané so skutočným stavom. Geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom. Posudzované pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape a zapísané v KN na LV č. 7884.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemky - parc.č.3222/4 - ostatná plocha o výmere 1967 m²
- parc.č.3222/5 - ostatná plocha o výmere 1695 m²

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

Identifikovaná vonkajšia úprava- spevnená plocha, ktorá je súčasťou obslužných vnútroareálových komunikácií-zjazdových chodníkov.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzované pozemky parc.č.3222/4 a 3222/5 sú situované mimo zastavaného územia obce Bratislava-m.č.Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, v k.ú.Záhorská Bystrica. Pozemky sú situované v areáli "Krematória a urnového hája"(jedná sa o cintorín) na Hodonínskej ceste.

Záhorská Bystrica leží na úpätí Malých Karpát, na južnom okraji Záhorskej nížiny a je najsevernejšie ležiacou mestskou časťou s pomerne rozsiahlym územím. Príčlenená k Bratislave bola v roku 1972, ale vzhľadom na vzdialenosť od mestskej aglomerácie si obec zachovala vidiecky charakter až do súčasnosti. Od začiatku 90.rokov 20.storočia sa v extraviláne Záhorskej Bystrice začala prudko rozvíjať individuálna bytová výstavba. V roku 1995 vyrástol na južnom okraji obce komplex moderných budov súkromnej televíznej spoločnosti Markíza. Územie Záhorskej Bystrice patrí z

urbanistického hľadiska medzi vyhladávané lokality v areáli Bratislavy, čo pomáha zvyšovať finančné príjmy tejto mestskej časti.

Dopravná infraštruktúra v okolí cintorína je primeraná - dopravné napojenie na Hodonínsku cestu je bezproblémové. Pred vstupom do cintorína je zástavka MHD. Prístup k nehnuteľnostiam je možný iba z areálu cintorína. Posudzované nehnuteľnosti nemajú možnosť priameho napojenia na Inžinierske siete. V rámci areálu cintorína (pri objekte krematória) sú situované inžinierske siete - voda, elektrina, kanalizácia. Vzdialenosť do centra hlavného mesta Bratislavy je cca 10 km - cesta autom pri ideálnej premávke trvá do 15 minút.

Poloha pozemkov parc.č. 3222/4, 3222/5, v MČ Bratislava - Záhorská Bystrica - lokalita "Krematórium-urnový háj":



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č. 3222/4 a 3222/5 sú využívané ako súčasť cintorína. Areál cintorína je oplotený. Prevažná časť pozemkov je zarastená listnatými stromami a kríkmi. Na malej časti je situovaná vnútroareálová spevnená obslužná komunikácia, využívaná zároveň ako chodník pre peších. Iné využitie posudzovaných nehnuteľností neprichádzav súčasnosti ani v najbližšom období do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č. 7884 nie je na ohodnocované nehnuteľnosti zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Pozemky nemajú možnosť priameho prístupu z verejných plôch resp. komunikácií ani priameho napojenia na verejné inžinierske siete (s ohľadom na situovanie pozemkov v rámci areálu cintorína). Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných pozemkov nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Posudzované pozemky parc.č. 3222/4 a 3222/5 sú situované mimo zastavaného územia obce Bratislava-m.č. Záhorská Bystrica. Pozemky sú situované v areáli "Krematória a urnového hája" (jedná sa o cintorín) na Hodonínskej ceste v okrese Bratislava IV. Pozemky nie sú priamo prístupné z verejných spevnených plôch resp. komunikácií. Pozemky nemajú možnosť priameho napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí. Najbližšie možné miesto napojenia je situované pri obchodno-nákupnom centre OBI na Hodonínskej ulici, vo vzdialenosti niekoľko stoviek metrov. Pozemky majú prevažne svahovitý charakter-orientované na západnú stranu. Na pozemkoch je prevažne situovaná vzrastlá zeleň - stromy a kríky. Na malej časti pozemkov je situovaná obslužná vnútroareálová spevnená komunikácia (zjazdový chodník) - viď fotodokumentácia. Pred hlavným vstupom do areálu "Krematória a urnového hája" je situované parkovisko so zástavkou MHD.

Na stavbu-krematórium bolo Odborom výstavby a vodného hospodárstva Okresného národného výboru Bratislava-vidiek vydané územné rozhodnutie č.j.Výst.-11253-1962 zo dňa 24.11.1962.

V posudku stanovenú VŠH za 1 m² pozemkov - 104,58 Eur možno považovať za reálnu trhovú hodnotu. Na webových portáloch www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk sa v ponukách predaja porovnateľné pozemky nenachádzajú resp.sa vyskytujú v minimálnom množstve.V súčasnosti sú na portáloch uvádzané iba dve ponuky najbližšie porovnateľných pozemkov - viď.prílohy posudku- orná pôda v k.ú.Záhorská Bystrica v cenovej relácii 125,-Eur/m² a v k.ú.Devínska Nová Ves v cenovej relácii 68,-Eur/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3222/4	ostatná plocha	1967,00	1/1	1967,00
3222/5	ostatná plocha	1695,00	1/1	1695,00
Spolu výmera				3 662,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>dotknutá lokalita sa považuje za poľnohospodársku oblasť mesta nad 50000 obyvateľov</i>	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>jedná sa o inžiniersku stavbu, územie cintorína-jedná sa o chránené územie</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú prístupné pomocou mestskej hromadnej dopravy-pred areálom, na parkovisku je zástavka MHD</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>dotknuté pozemky predstavujú plochy technického vybavenia</i>	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>verejné inžinierske siete nie sú v dosahu</i>	0,80
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>o pozemky v Bratislave prevláda zvýšený záujem o kúpu</i>	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>pozemky sú situované v areáli cintorína</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 0,80 * 1,70 * 0,90	1,5753
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,5753	104,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3222/4	1 967,00 m ² * 104,58 €/m ² * 1/1	205 708,86
parcela č. 3222/5	1 695,00 m ² * 104,58 €/m ² * 1/1	177 263,10
Spolu		382 971,96

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky LV č. 7884

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknuté pozemky vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vložené investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutých pozemkov sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemkov. Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými

fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **0,72** (jedná sa o zaokrúhlený aritmetický priemer úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné obdobie 10/2019 až 10/2020 s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk).

Priemerná úroková miera nefinančných spoločností za obdobie 10/2019-10/2020 je $3,46/12 = 0,2883$.

Priemerná úroková miera domácností za obdobie 10/2019-10/2020 je $13,79/12 = 1,1492$. Priemer úrokových

mier - $(0,2883 + 1,1492)/2 = 0,7188$, **zaokrúhlene 0,72**. Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je 0,0%. Pri určovaní výšky úrokovej miery sa doporučuje používať rozpätie, obmedzené v dolnej hranici úrokovou sadzbou ECB a v hornej hranici úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	104,580 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,72 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	3 662,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 104,580 * \left[\frac{(1+0,0072)^{25} * 0,0072}{(1+0,0072)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 5,549 \text{ €/m}^2/\text{rok} \end{aligned}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 3\,662,00 \text{ m}^2 * 5,549 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{20\,320,44 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno

POPIS

Zákon č. 66/2009 Z. z. Zákon o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V citovanom zákone - v Čl.I. §1 sa uvádza v nasledovných odstavcoch nasledovné:

(1) Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho

- územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov ¹⁾ vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou (ďalej len "pozemok pod stavbou").
- (2) Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, športový areál alebo verejná zeleň, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu ²⁾.
- (3) Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely ³⁾.

Dotknuté pozemky sú v zmysle citovaného zákona posudzované ako pozemky pod stavbou, z uvedeného vyplýva aj charakter vecného bremena, ktoré je predmetom znaleckého posudzovania. Jedná sa o vecné bremeno práva stavby na pozemkoch. Jedná sa o záväzok na pozemkoch. Podstatou stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je kapitalizácia hospodárskej ujmy (spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena) - rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného trvania, pričom sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

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

Obmedzenie z titulu záväzku - výška obmedzenia sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu záväzku. Výška obmedzenia

sa dosadzuje do výpočtu v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: % straty + obmedzenia je nižšie, maximálne rovné 100%. Pri záväzku - právo stavby je obmedzenie maximálne, vo výške 100%. Vtedy je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom. Minimálna hodnota obmedzenia sa stanovuje najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívateľských práv (spravidla sa jedná o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, práva prechodu a prejazdu).

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- priemerná úroková miera, stanovená v predchádzajúcej časti posudku - 0,72%
- obdobie trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- pri bežnom hrubom výnose zo stanovenej výšky nájmu v predchádzajúcej časti posudku - 5,549 Eur/m²/rok
- pri nákladoch sa uvažuje daň z nehnuteľností, stanovená v zmysle platného VZN č.13/2019 zo dňa 12.12.2019 - pre m.č.

Záhorská Bystrica

- odhad bežnej straty sa uvažuje odborným odhadom vo výške 40% s ohľadom na charakteristiku posudzovaných pozemkov
 - obmedzenie z titulu záväzku sa uvažuje odborným odhadom vo výške 90% s ohľadom na špecifickosť vecného bremena,
- vyplývajúceho zo zák.č.66/2009 Z.z.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväzok viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,72 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	1967+1695	m ²	3 662,00	5,549	20 320,44

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	3662*5,97*0,0115	251,41

Predpokladané bežné náklady spolu:		251,41
------------------------------------	--	--------

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 20 320,44 - 251,41 - 8 128,18 (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 11 940,85 €/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]
daň z nehnuteľností	3662*5,97*0,0115	251,41
Predpokladané budúce náklady spolu:		251,41

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 90 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$90 * (100 - 40) / 100 = 54,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 20 320,44 - 251,41 - 8 128,18 (40% strata) - 10 973,04 (54% obmedzenie) = 967,81 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |967,81 - 11 940,85| = 10 973,04 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,72 / 100 = 0,0072$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 10\,973,04 * \frac{(1 + 0,0072)^1 - 1}{(1 + 0,0072)^1 * 0,0072}$$

$$VŠH_{VB} = 10\,894,60 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 10\,894,60 / 3662 = 2,98 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 10\,973,04 * \frac{(1 + 0,0072)^{20} - 1}{(1 + 0,0072)^{20} * 0,0072}$$

$$VŠH_{VB} = 203\,710,53 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 203\,710,53 / 3662 = 55,63 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Úlohou znalca je stanovenie jednorázovej hodnoty vecného bremena k pozemkom registra "C" v k.ú.Záhorská Bystrica, parc.č.3222/4-ostatná plocha o výmere 1967 m² a parc.č.3222/5-ostatná plocha o výmere 1695 m², evidovaných na LV č.7884 vo vlastníctve Viscon. s.r.o., Vinohradská 11, Hlohovec, PSČ 920 01, SR.

Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení a je znaleckým odhadom k rozhodujúcemu dátumu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č. 7884 - parc. č. 3222/4 (1 967 m ²)	205 708,86
Pozemky LV č. 7884 - parc. č. 3222/5 (1 695 m ²)	177 263,10
Spolu pozemky (3 662,00 m²)	382 971,96
Všeobecná hodnota celkom	382 971,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	383 000,00

Slovom: Tristoosemdesiatitisíc Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky LV č. 7884	5,549	20 320,44
Spolu		20 320,44
Zaokrúhlene		20 300,00

Slovom: Dvadsaťtisícristo Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno	203 710,53	znižuje
Spolu VŠH	203 710,53	
Zaokrúhlene	204 000,00	

Slovom: Dvestoštyritisíc Eur

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Výpis z LV č.7884
4. Informatívna kópia z mapy
5. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby krematória
6. Fotodokumentácia
7. Ponuky inzercie
8. Kópie z mapy s vyznačením obrysu krematória+urnového hája



Objednávka číslo OTS2002442

SNM/20/086/AL

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Peter Kapusta Saratovská 3424/6C 84101 Bratislava IČO: 911517 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia jednorazovej hodnoty vecného bremena k pozemkom reg. "C" v k. ú. Záhorská Bystrica, parc. č. 3222/4 - ostatná plocha vo výmere 1967 m² a parc. č. 3222/5 - ostatná plocha vo výmere 1695 m², LV č. 7884, vo vlastníctve spoločnosti Viscon, s.r.o., IČO: 36 265 233, so sídlom v Hlohovci. Na pozemkoch spočíva od 01. 07. 2009 zákonné vecné bremeno podľa zákona č. 66/2009 Zb. Cena za znalecký posudok je 220,00 Eur.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	220,00	220,00 Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			220,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 07.09.2020

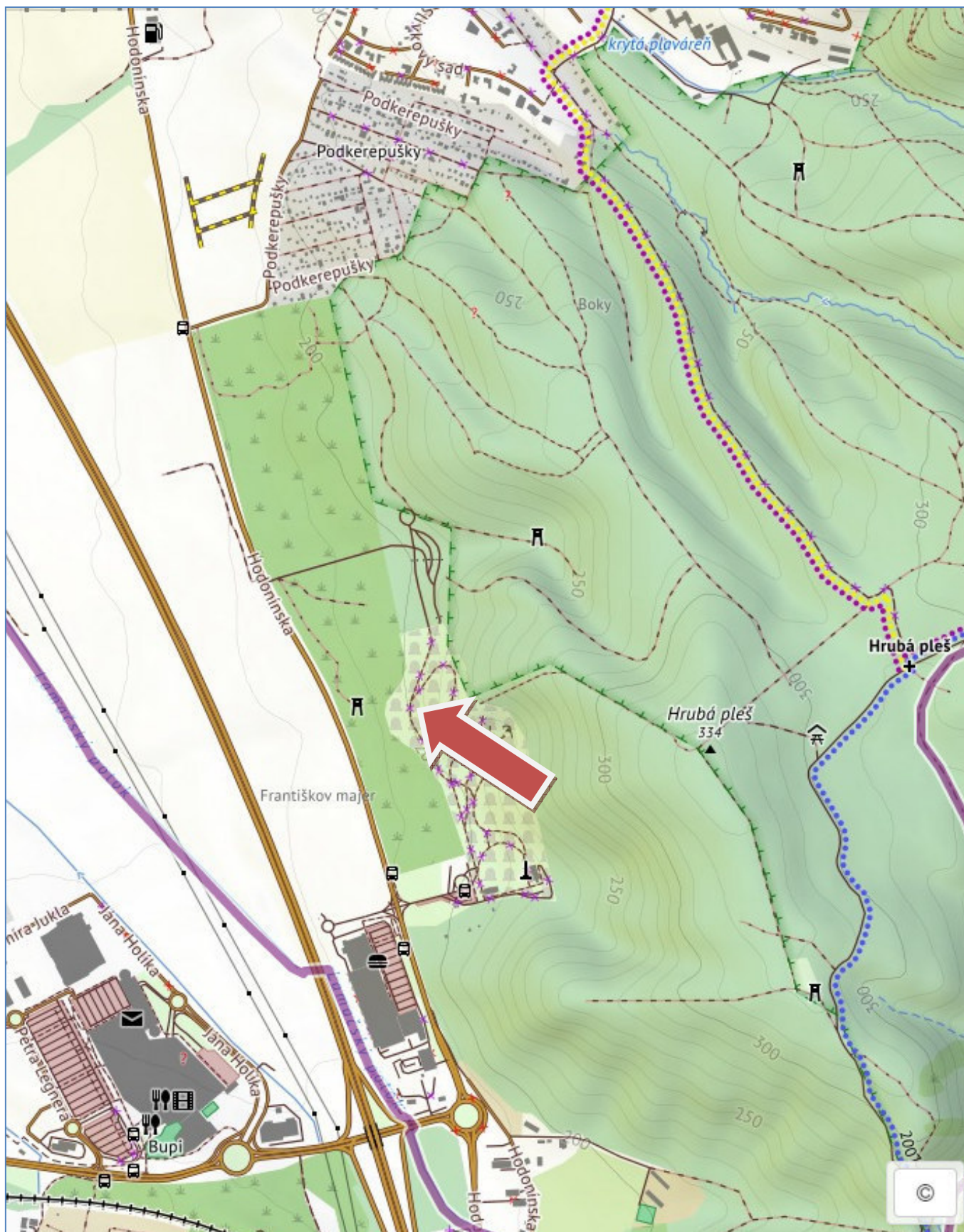
Schválené dňa: 07.09.2020

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha pozemkov registra "C"KN parc.č.3222/4,5 v MČ Bratislava - Záhorská Bystrica



Informatívna kópia z mapy

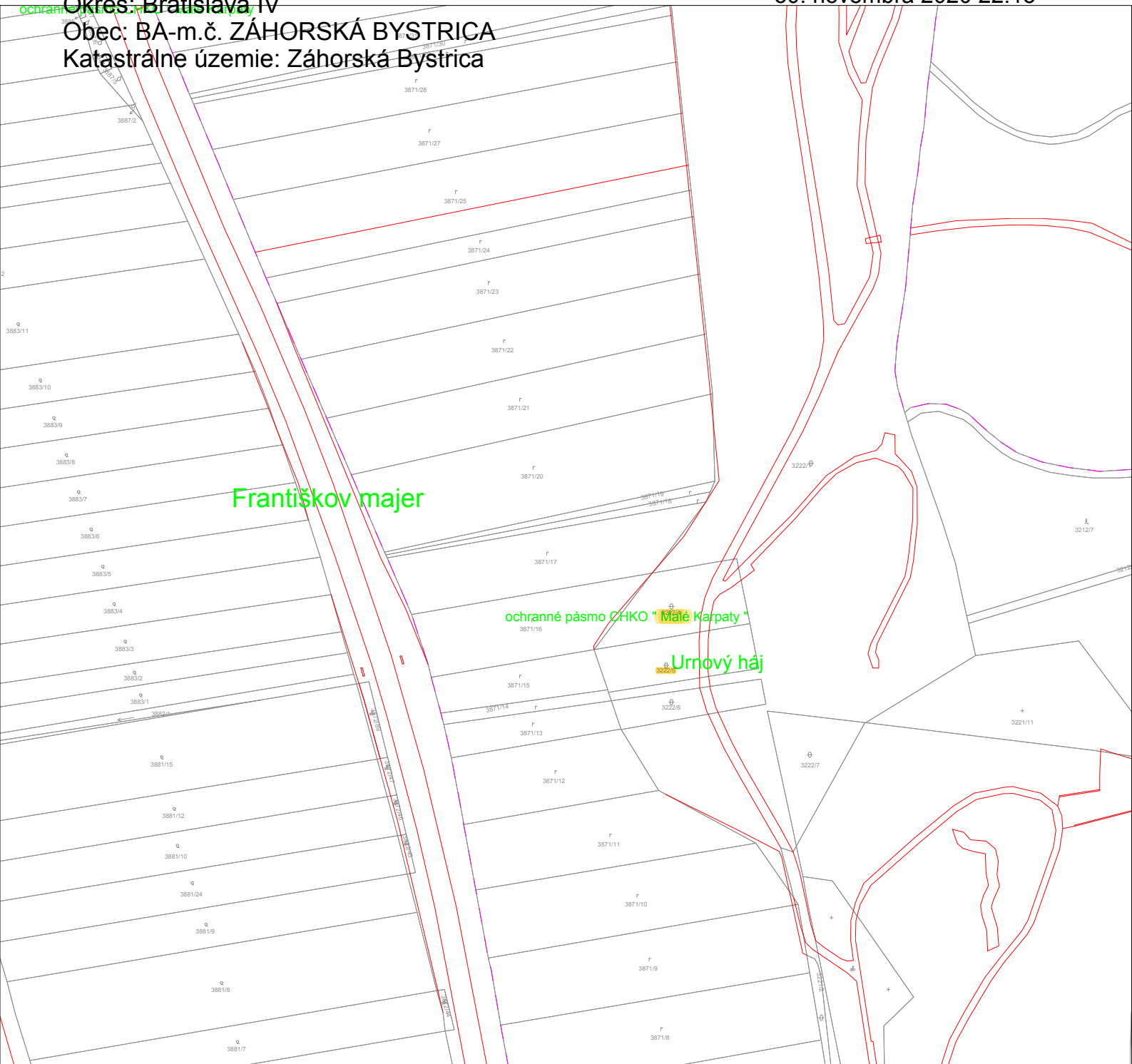
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV

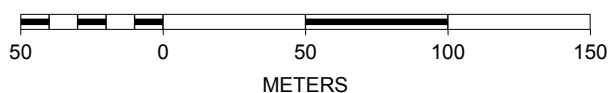
Obec: BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

30. novembra 2020 22:15



SCALE 1 : 2 663



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Dátum vyhotovenia 30.11.2020

Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

Čas vyhotovenia: 22:11:12

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7884

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3222/ 4	1967	ostatná plocha	37	2		
3222/ 5	1695	ostatná plocha	37	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Viscon, s.r.o., Vinohradská 11, Hlohovec, PSČ 920 01, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-30984/2018 zo dňa 12.11.2018

ČASŤ C: ŤARCHY

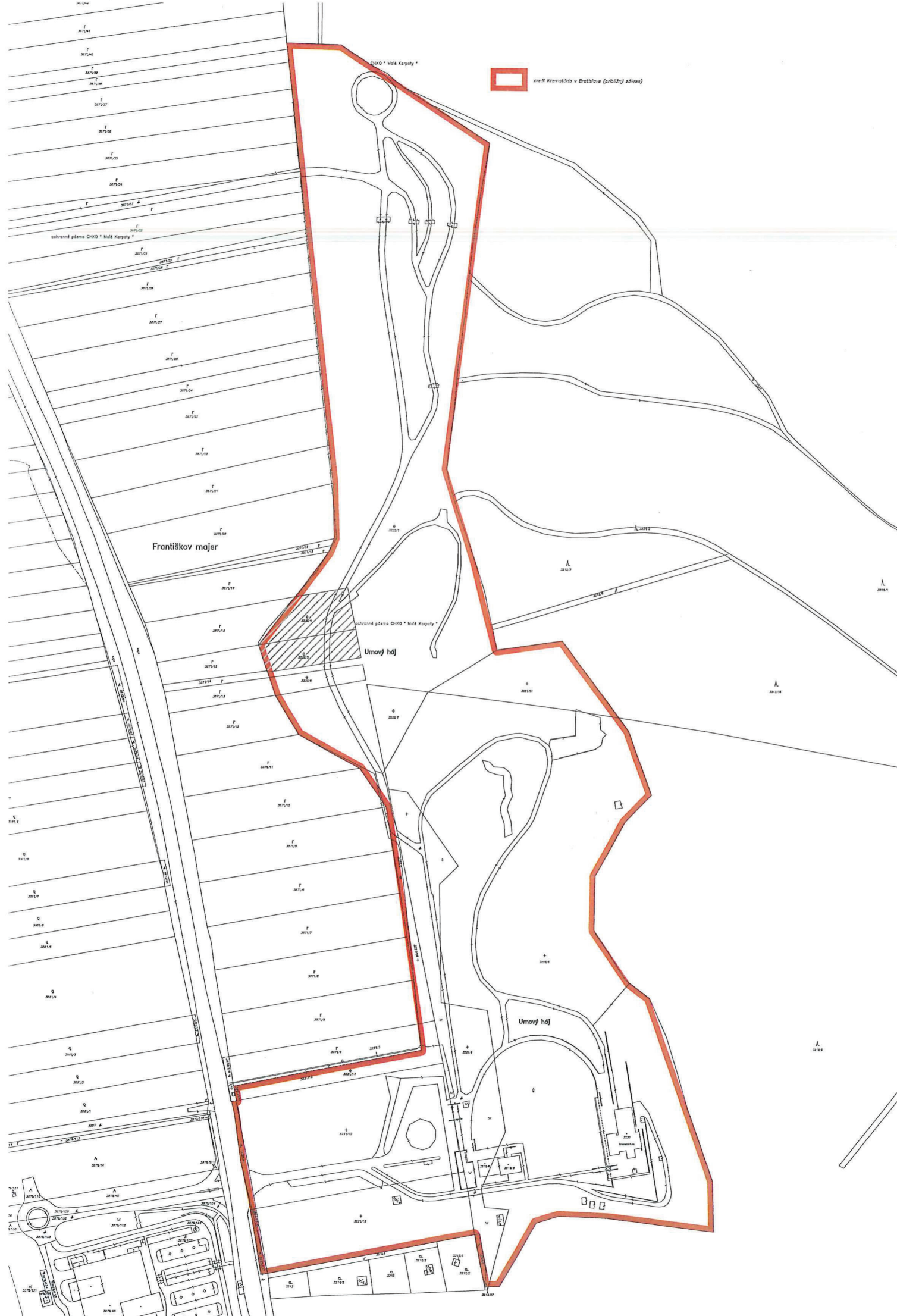
Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



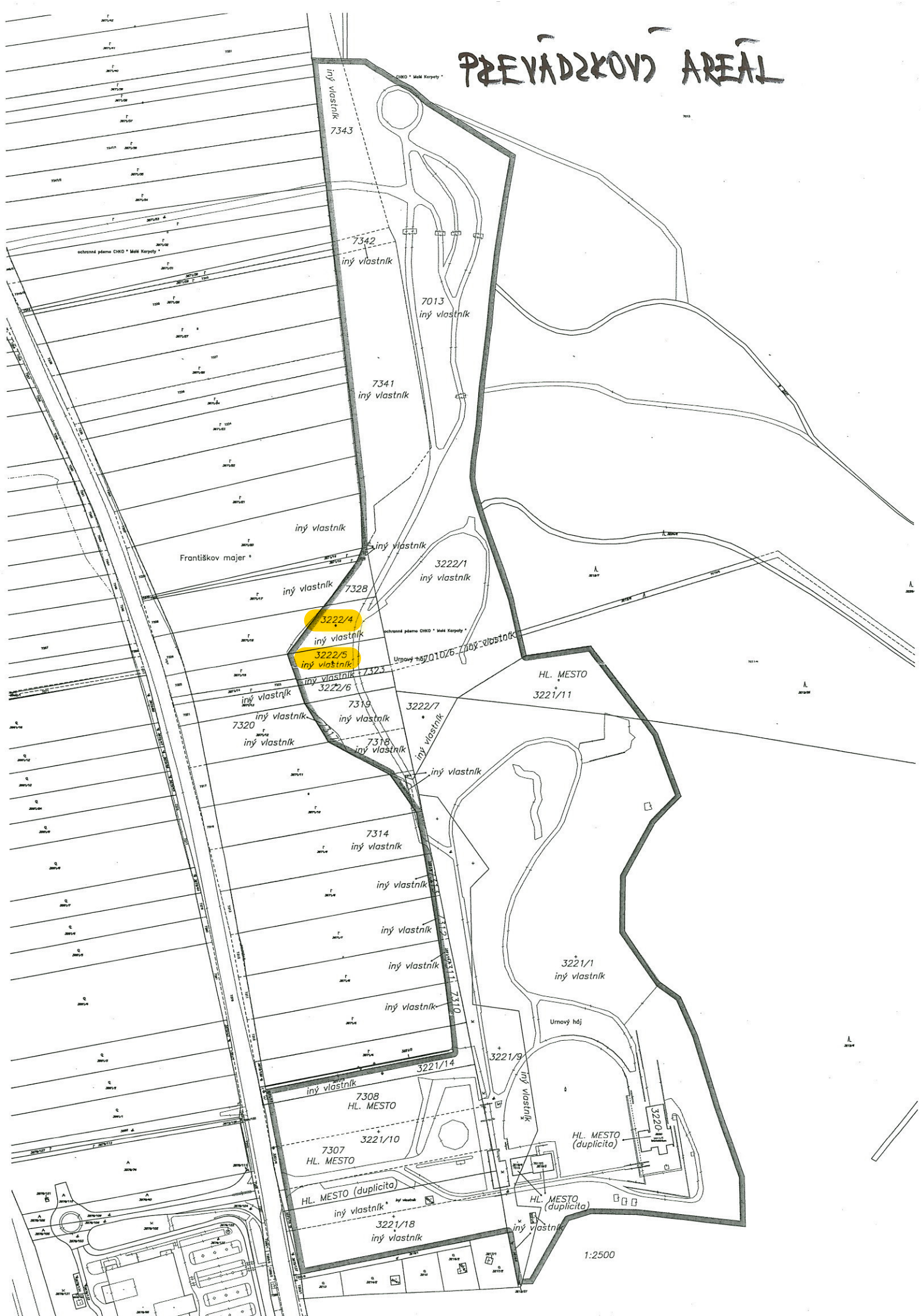
areál Krenátů v Bratřovic (příslušný zářez)

Františkov majer

Úmrový háj

Úmrový háj

PŘEVÁZKOVÝ AREÁL



Rada Okresného národného výboru Br - tislava-vidiek v Bratislave.

odbor výstavby a vod.hospod.

c. j. Výst.-11253- 1962.

Bratislava, dňa 24. novembra 1962.

Vec: Územné rozhodnutie na umiestnenie stavby krematória
v kat. území obce Záhorská Bystrica.
Vybavuje: Zelenák.

Dňa: 29. XI. 1962

Odbor výstavby a vod.hospodárstva ONV Bratislava-vidiek v Bratislave v zmysle ust. zák. č. 344/1958 Zb. a vyhl. č. 156/1959 Ur. vest. o územn. plánovaní na základe žiadosti Záhradníctva a rekreačných služieb mesta Bratislavy zo dňa 17. novembra 1962 zn.: 9546/ZB a po prejednaní komisiou priamo na tvári miesta dňa 12.10.1962 a 18.XI.1962 vydáva

ú z e m n é r o z h o d n u t i e č. 39/62

na umiestnenie stavby krematória v oblasti "Boky" na parc.č. 7011, 7013, 7341, 7315, 7323 pre v kat. území obce Záhorská Bystrica pre investora Záhradníctvo a rekreačné služby mesta Bratislavy, Bratislava, Ul. odbojárov 9.

Toto územné rozhodnutie platí za nasledovných podmienok:

1. Investor usporiada maj-etko- právne pomery v zmysle platných predpisov.
2. Presné situovanie jednotlivých budov bude umiestnené podľa schváleného projektu.
3. Pri stavbe treba dodržať normy ČSN o elektrine, predpisy o bezpečnosti pri práci a ochranné pásma od cesty, elektr. vedenia a verejných zariadení.
4. Súčasne sa povoľuje vstup na pozemky v zmysle ust. § 14 zákona č. 84/1958 Zb. o územnom plánovaní, za účelom prieskumných a príprav. prác.
5. Náhradu event. spôsobenej škody je povinný uhradiť orgán, ktorý vyslal osoby na predmetný pozemok za účelom vykonávania prieskumných a príprav. prác.
6. Treba rešpektovať všetky pripomienky a požiadavky účastníkov komisionálneho výberu staveniska dňa 12. 10. 1962 ako aj v dodatočných vyjadreniach tam nezúčastnených zainteresovaných strán uvedené stanoviská.

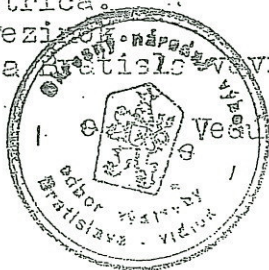
D ô v o d y :

Komisionálnym šetrením zainteresovaných stránok priamo na tvári miesta dňa 12. 10. 1962 ako aj dodatočnými vyjadreniami tam neprítomných inštitúcií a orgánov sa zistilo, že predmetný pozemok plne vyhovuje na výstavbu krematória v oblasti "Boky" v kat. území obce Záhorská Bystrica pri Bratislave, v úseku medzi Lamašom a Záhorskou Bystricou v pravo od výpadovej komunikácie na Pruhu vo vzdialenosti asi 3 km. od Lamaša asi 250 m v lese. Rozsah asi 2 ha s urnový háj v rozsahu asi 10 ha, spolu asi 12 ha. Presný rozsah bude určený v projektoch.

Nerozdíelnou súčasťou tohoto rozhodnutia je pripojený polho-pisný a upravovací plán č. 1860/62 zo dňa 16.10.1962, vydaný Utvorením hlavného architekta mesta Bratislavy, na ktorom je predmetné stavenisko označené červenou ceruzou. M = 1: 5000

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Komisiu pre výstavbu ONV Bratislava-vidiek v Bratislave. Zasielam na vedomie :

1. Záhradníctvo a rekreačné služby mesta Bratislava, Bratislava, ul. odbojárov č. 9.
2. Rada MN v Záhorskej Bystrici.
3. Státne lesy, podn. riad., Pezinská ul. Bratislava.
4. Okresná hyg.- epid. stanica Bratislava-vidiek v Bratislave, Trnavská ul.



Vedúci odboru výstavby a vod.hospod. stav. U h e r Jozef

	Vklady domácností (S.14+S.15)	Vklady nefinančných spoločností (S.11)						Repo
		Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady		
		Vklady splatné na požiadanie		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 %						
2019 / 10	0.03	0.84	1.10	1.32	0.21	0.01	0.05	0.10
2019 / 11	0.03	0.77	1.07	1.31	0.21	0.01	0.04	0.16
2019 / 12	0.03	0.74	1.05	1.08	0.21	0.01	0.02	0.03
2020 / 01	0.03	0.82	1.08	1.09	0.21	0.01	0.01	0.16
2020 / 02	0.02	0.85	1.07	0.70	0.09	0.01	0.06	0.10
2020 / 03	0.02	0.56	0.98	1.07	0.09	0.01	0.04	0.00
2020 / 04	0.02	0.41	1.04	1.04	0.09	0.01	0.01	0.10
2020 / 05	0.02	0.56	1.12	1.02	0.09	0.01	0.00	0.06
2020 / 06	0.02	0.58	1.08	0.96	0.09	0.01	-0.03	0.84
2020 / 07	0.02	0.61	1.05	1.04	0.09	0.01	0.01	0.03
2020 / 08	0.02	0.58	0.99	1.06	0.09	0.01	0.02	0.98
2020 / 09	0.02	0.66	1.06	1.00	0.09	0.01	0.01	0.62
2020 / 10	0.02	0.61	1.10	0.97	0.09	0.01	0.02	0.30



obslužné vnútroareálové spevnené plochy-komunikácie



dotknuté miesto-spevnená plocha-komunikácia na časti pozemkov parc.č.3222/4, 3222/5



pohľad na pozemky parc.č.3222/4, 3222/5 z obslužnej komunikácie



pohľad na pozemky parc.č.3222/4, 3222/5 z obslužnej komunikácie

pohľad na pozemky parc.č.3222/4, 3222/5 z obslužnej komunikácie



1.PREDAJ - POZEMOK / ORNÁ PÔDA V ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE - ZÁHORSKÁ BYSTRICA. BA IV. TOP PONUKA! EXKLUZ

Záhorská Bystrica, Bratislava IV - Záhorská Bystrica, okres Bratislava

743 750 €

Typ: **Predaj** Druh: **Orná pôda** Plocha pozemku: **5950 m²** Cena za m²: **125 €/m²**

ID inzerátu: **3697667**

Ponúkame na predaj pozemok/ornú pôdu v Záhorskej Bystrici BA IV.
Pozemok o výmere 5950m², sa nachádza v lukratívnej časti obce.
5 726m² pozemok umiestnený v zastavanom území obce.
224m² pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce - cesta.
VIS v dosahu.Kúpa vo forme investície do budúcnosti.Prístupové cesty sú vo vlastníctve z dvoch strán.Pozemok je momentálne vo fáze schvaľovania v ÚP.

2.PREDAJ - POZEMOK ORNÁ PÔDA - UL. JÁNA JONÁŠA - DNV - BA IV.

Bratislava IV - Devínska Nová Ves, okres Bratislava

396 848 €

Typ: **Predaj** Druh: **Orná pôda** Plocha pozemku: **5836 m²** Cena za m²: **68 €/m²**

ID inzerátu: **4156663**

Ponúkame Vám na predaj pozemky - orná pôda Bratislava-Devínska Nová Ves.
V blízkosti automobilky Volkswagen v lokalite Bližšie Zamajerské.Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - kód funkcie 201X - rozvojové územie
Asfaltová prístupová cesta

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 192/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca