

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

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

**Číslo spisu/objednávky :** Objednávka č. OTS1901607 SNM/19/026/SBe zo dňa 10.04.2019 (doručená dňa 12.04.2019)

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**55/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva vybudovania a užívania verejnej rampy na novovzniknutom pozemku „KN C“ parc. č. 7800/24, k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla na základe geometrického plánu č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.04.2018 pod číslom 894/2018,  
pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

**Počet strán (z toho príloh):** 45 (29)

**Počet vyhotovení:** 3 + 1 archív znalca

# I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva vybudovania a užívania verejnej rampy na novovzniknutom pozemku „KN C“ parc. č. 7800/24, k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla na základe geometrického plánu č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.04.2018 pod číslom 894/2018,

## 2. Účel znaleckého posudku

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 30.04.2019

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.05.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIC 58198/18-485242 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 10.12.2018 na pozemky „KN C“ parc.č. 7800/24, 25, k.ú. Staré Mesto (kópia)
- Geometrický plán č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 2.04.2018 pod číslom 894/2018 (kópia)
- Objednávka č. OTS1901607 SNM/19/026/SBe zo dňa 10.04.2019 (doručená dňa 12.04.2019, podklady doručené dňa 23.04.2019), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (originál)

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

### b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto zo dňa 05.05.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 05.05.2019 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.skgeodesy.sk](http://www.zbgis.skgeodesy.sk), [www.nehnutelesti.sk](http://www.nehnutelesti.sk), [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk), <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

Definície pojmov

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

## ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

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

### Postup výpočtu odplaty za zriadenie vecného bremena:

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

#### **I. Všeobecná hodnota pozemkov**

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

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

#### **1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou**

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m<sup>2</sup>) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

#### **2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou**

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

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

kde

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

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

### 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

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

## II. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky

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

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

VŠHPMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m<sup>2</sup>],

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

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

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

## III. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

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

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

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nehnuteľnosti ohodnotiť na základe geometrického plánu.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

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

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

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

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie**

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

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

**Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov výpočtom.**

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

b1) Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**List vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto**

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
7800/ 7	547	ostatná plocha	37			1

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:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:

**Vlastník**

**1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR**

**1 / 1**

IČO :

Titul nadobudnutia – Podľa LV

**Časť C: Ťarchy**

Podľa LV

Iné údaje:

Podľa LV

Poznámka:

Bez zápisu

B2) Geometrický plán 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 2.04.2018 pod číslom 894/2018

VÝKAZ VÝMER <span style="float: right;">str. 1</span>														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
PK vložky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	LV	PK	KN	ha							m <sup>2</sup>	ha		
1656		7800/7		547	ost.pl.					7800/7	387	ost.pl. 37	Doterajší	
										7800/24	78	zast.pl. 22	deňto	
										7800/25	82	ost.pl. 37	deňto	
Spolu:				547							547			

Legenda: kód spôsobu využívania 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, potná cesta, ...  
37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rakliny, výmole, vysoké medze s kravím alebo kamením a iné plochy, ...

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 30.04.2019.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 30.04.2019 z verejnej komunikácie.

**d) Technická dokumentácia:**

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

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

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

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

- novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 7800/24, k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla na základe geometrického plánu č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.04.2018 pod číslom 894/2018

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

- Ostatné pozemky (okrem uvedených v bode f) vzniknuté na základe geometrického plánu č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.04.2018 pod číslom 894/2018

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

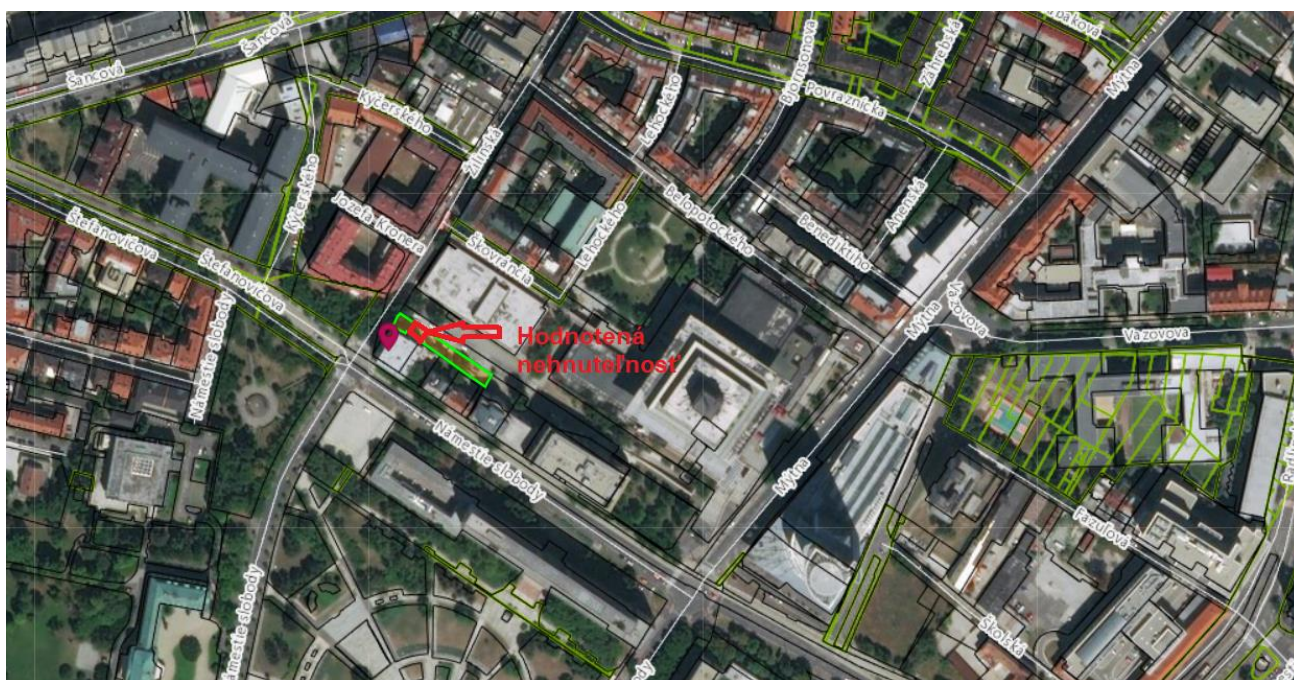
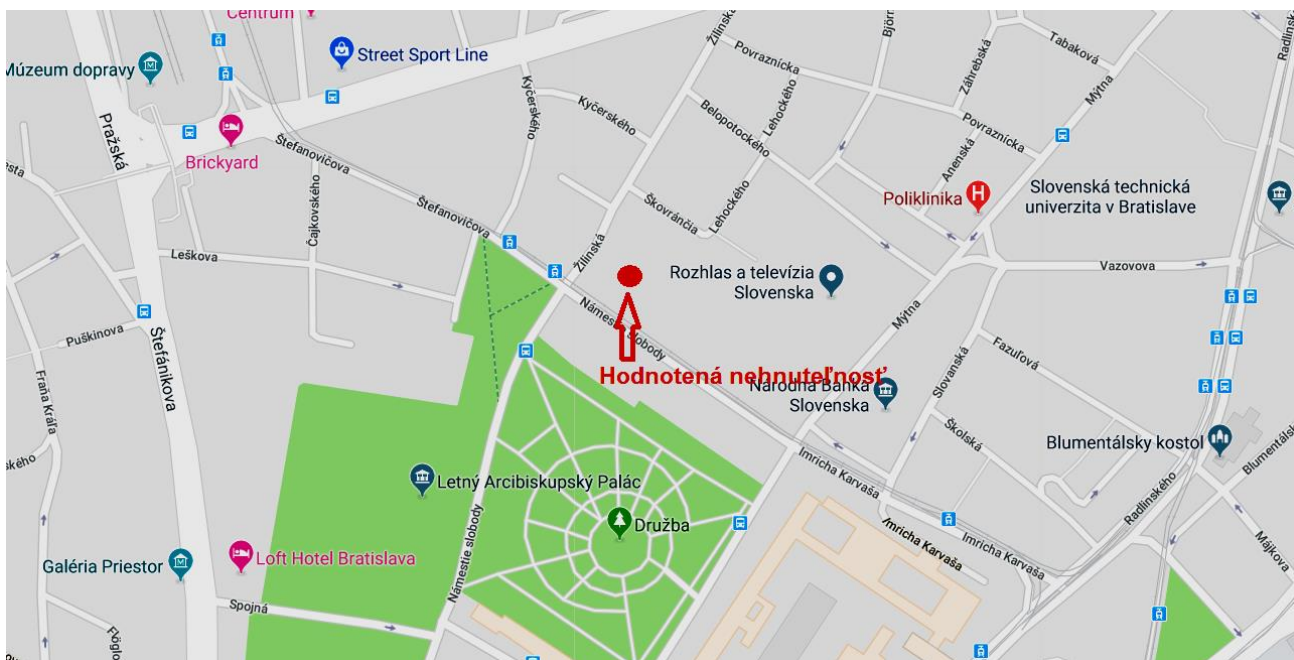
Novovzniknutý pozemok – „KN C“ parc. č. 7800/24, k.ú. Staré Mesto, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O.

Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.04.2018 pod číslom 894/2018, sa nachádza v blízkosti ulice Žilinskej v Starom Meste. V okolí sa nachádzajú obytné budovy. V čase obhliadky boli pozemky využívané na plochy prístupu k nehnuteľnosti súpisné číslo 2955, k.ú. Staré Mesto.

Parc. č. 7800/24, k.ú. Staré Mesto je evidovaná ako Zastavané plochy a nádvoría a má výmeru 78 m<sup>2</sup>.

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

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 5 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Pracovné príležitosti sú v Bratislave výborné, miera nezamestnanosti do 5% ([www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)). Pozemok sa nachádza v mierne svahovitom teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnotenému pozemku je po spevnenej komunikácii vo vlastníctve Rozhlas a televízia Slovenska a taktiež od spevnenej plochy vo vlastníctve Hl. m. SR Bratislava (v súčasnosti neslúži ako komunikácia),

dostupnosť do absolútneho centra je automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou (približne 5 minút v závislosti od dopravnej situácie) a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom, električkám) je vyhovujúca (cca. 2 min). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie). Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sietí obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

### Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Staré Mesto

Staré Mesto je mestská časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Je to turistami najnavštevovanejšia časť Bratislavy. Okrem historických pamiatok tu nájdeme mnoho barov, reštauračných zariadení, galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Jadro Starého Mesta tvorí historické centrum Bratislavy nachádzajúce sa medzi bývalými mestskými hradbami. Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú časť, severnú časť, východnú časť a na Bratislavské nábrežie.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Hodnotený pozemok tvoril v čase obhliadky plochy spevnenej komunikácie – prístup k nehnuteľnosti s.č. . 2955, k.ú. Staré Mesto.

*Využitie pozemkov v zmysle Územného plánu:*

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 58198/18-485242 v prílohe) definovaná ako: funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 101, stabilizované územie. Iné využitie ako v súčasnosti sa nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

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

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### POPIS

Novovytvorený pozemok na základe geometrického plánu č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 2.04.2018 pod číslom 894/2018, sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta Bratislava, v mestskej časti Staré Mesto, pri ulici Žilinská.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>. Jednotlivé koeficienty sú charakterizované nižšie v tabuľke.

Pozemok podobného charakteru /malá výmera v tesnej blízkosti existujúcej stavby/ nemá samostatne zmysluplné využitie ako pozemok na stavbu (kr - 0,7). Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade pravdepodobný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pred stavbou s.č. 2955, k.ú. Staré Mesto. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
7800/24 (na zákl. GP)	zastavané plochy a nádvoria	78,00	1/1	78,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>



Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Ide o územným plánom určenú obytnú a obchodnú zónu mesta Bratislava – Staré Mesto. Vedľajšia ulica centra mesta Bratislava</i>	1,60
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Lokalita so štandardnými bytovými domami a nebytovými stavbami</i>	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,05
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty ) <i>Ide o oblasť zmiešanú - obytnú a obchodnú.</i>	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu.</i>	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Staré Mesto, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov</i>	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je relatívne malej výmery a vzhľadom na umiestnenie (polohu) pozemku - samostatne nevyužitelný na výstavbu.</i>	0,70

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,70$	4,5864
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5864$	304,49 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 78,00 \text{ m}^2 * 304,49 \text{ €/m}^2$	<b>23 750,22 €</b>

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľnosti z realitných portálov ([www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov rôzneho účelu využitia /priemyselné využitie, zástavba rodinných domov, zástavba bytových domov/ po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 340,- EUR/m<sup>2</sup> - 700,- EUR/m<sup>2</sup>. Ide o inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

## 3. NÁJMY

### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

### 3.1.1 Hodnotené pozemky

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

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je podľa posledných dostupných informácií 0,51% (prvý štvrťrok 2019).

Nové vklady: <sup>2)</sup>	čís. r.	Celkom <sup>1)</sup>	Nefinančné spoločnosti S.11					
			vklady splatné na požiadanie <sup>3)</sup>	vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>4)</sup>			vklady s výpovednou lehotou <sup>5)</sup>	
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M
01/19	20	0,04	0,00	0,11	0,16	0,47	0,57	0,03
02/19	21	0,05	0,00	0,19	0,19	0,09	0,57	0,03
03/19	22	0,05	0,00	0,09	0,18	0,99	0,56	0,03
I. štvrťrok 2019	23	0,05	0,00	0,13	0,18	0,51	0,57	0,03
04/19	24							

Zdroj: [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)

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

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

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 25 rokov (stred intervalu).

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciácie.

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:</b>	304,490 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	25 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,51 %
<b>Daň z príjmu:</b>	21 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,21
<b>Počet MJ pozemku:</b>	78,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 304,490 * \left[ \frac{(1+0,0051)^{25} * 0,0051}{(1+0,0051)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 15,734 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 78,00 \text{ m}^2 * 15,734 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,227,25 \text{ €/rok}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

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

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

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

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť vybudovania a užívania verejnej rampy na danej parceli.

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

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

### Zohľadnenie straty

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

### Obmedzenie z titulu závady:

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

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

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

## 4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena strpieť vybudovanie a užívanie verejnej rampy

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na novovytvorenom pozemku KN C parc. č. 7800/24, k.ú. Staré Mesto. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo vybudovanie a užívanie verejnej rampy. Vecné bremeno je plánované ako odplátne. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

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

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 78 m<sup>2</sup>.

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

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 25 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Predpoklad zvýšeného záujmu o prenájom pozemku je najmä zo strany majiteľa príľahlej budovy. Vzhľadom na príjazdovú plochu predpoklad záujmu ďalších osôb je nízky).

Obmedzenie z titulu závady - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 80 % (stavba rampy podstatne /ale nie úplne/ obmedzí využitie pozemku vlastníkom).

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

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
 Obdobie: Časovo neobmedzené  
 Doba trvania: 20 r.  
 Úroková miera: 0,51 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	78	m <sup>2</sup>	78,00	15,734	1 227,25

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*78*15,734	61,36
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>61,36</b>

Odhadovaná strata: 25 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 1 227,25 - 61,36 - 306,81 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 859,08 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*78*15,734	61,36
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>61,36</b>

Odhadovaná strata: 25 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$80 * (100 - 25) / 100 = 60,00 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 1 227,25 - 61,36 - 306,81 (25% strata) - 736,35 (60% obmedzenie) = 122,73 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |122,73 - 859,08| = 736,35 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,51 / 100 = 0,0051$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 736,35 * \frac{(1+0,0051)^1 - 1}{(1+0,0051)^1 * 0,0051}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 732,61 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 732,61 / 78 = 9,39 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 736,35 * \frac{(1+0,0051)^{20} - 1}{(1+0,0051)^{20} * 0,0051}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 13\,967,02 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 13\,967,02 / 78 = 179,06 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva vybudovania a užívania verejnej rampy na novovzniknutom pozemku „KN C“ parc. č. 7800/24, k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla na základe geometrického plánu č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.04.2018 pod číslom 894/2018, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ku dňu 05.05.2019 a činí 14. 000,- EUR

### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Hodnotený pozemky - parc. č. 7800/24 (na zákl. GP) (78 m <sup>2</sup> )	23 750,22
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>23 750,22</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>23 800,00</b>

Slovom: Dvadsaťtritisícosemsto Eur

#### REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Hodnotený pozemky	15,734	1 227,25
<b>Spolu</b>		<b>1 227,25</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>1 230,00</b>

Slovom: Jedentisícdeväťtisíc Eur/rok

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena strpieť vybudovanie a užívanie verejnej rampy	13 967,02	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>13 967,02</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>14 000,00</b>	

Slovom: Štrnásťtisíc Eur

### b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena strpieť vybudovanie a užívanie verejnej rampy	13 967,02	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>13 967,02</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>14 000,00</b>	

Slovom: Štrnásťtisíc Eur

Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je 14 000,00 €.

V Bratislave dňa 05.05.2019

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1901607 zo dňa 10.04.2019 (doručená dňa 12.04.2019)daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava - (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný, z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto zo dňa 05.05.2019 vytvorený cez katastrálny portál - (15 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 105.05.2019 6.12.2018 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely - (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 58198/18-485242 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 10.12.2018 na pozemky „KN C“ parc.č. 7800/24, 25, k.ú. Staré Mesto - (5 x A4)
5. Geometrický plán č. 23/2018, k.ú. Staré Mesto, ktorý bol vyhotovený GKNG, s.r.o. dňa 21.03.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 2.04.2018 pod číslom 894/2018 (2 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (4 x A4)
7. Fotodokumentácia - (1 x A4)