

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

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

Číslo spisu (objednávky): č. OTS 2000919 SNM/20/029/SBe, zo dňa 5.3.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva umiestnenia elektronabíjacej stanice s prípojky NN na pozemkoch v k.ú. Dúbravka v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 1-35/2020.

Počet strán: 40 z toho príloh: 17

Počet vyhotovení: 2+1xarchív+CD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty **jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, ktoré spočíva v práve uloženia inžinierskej siete s príslušenstvom, a to konkrétne NN prípojky a zariadenia 3x AC stípič 2 x22 kW (elektronabíjacej stanice) 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. Predmetom skúmania sú: **pozemky v k.ú. Dúbravka**

- parc. č. 1315, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 8082 m²
- parc. č. 1347, druh ostatné plochy, o výmere 4659 m²
- parc. č. 1387/1, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 2214 m²
- parc. č. 1396, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 1826 m²

v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 1-35/2020 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

1.2 Účel znaleckého posudku: Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech ZSE, a.s. Čulenova 6 Bratislava.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 9.3.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 9.3.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS 2000919 SNM/20/029/SBe, zo dňa 5.3.2020 - elektronicky
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUP 46494/200-99601OUP 274/2020, zo dňa 1.4.2020 pre lokalizáciu Saratovská ul. – Repašského ul. - elektronicky
- Zmluva o zriadení vecného bremena – návrh bez signatúry zúčastnených strán - elektronicky.
- Geometrický plán č. 1-35/2020 zo dňa 5.2.2020, na vyznačenie vecného bremena a priznanie práva umiestniť stavby nabíjacieho staníc a prípojky NN, s overením v katastrálnom konaní dňa 14.2.2020, pod č. G1-257/2020, Ing. Ľubica Jakubčeková – elektronicky.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 9.3.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter
- Výpis z listu vlastníctva č. 847 – čiastočný, zo dňa 9.3.2020, informatívny, z www.zbgis.sk, samostatne pre jednotlivé parcely
- Cenník – ponuka kosenia a zimnej údržby: <https://www.skcleaning.sk/zimna-udrzba/> a <http://www.bfacleaning.sk/cennik/>
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 9.3.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami obdobného charakteru.

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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- 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.

- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- 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

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 neprímeranou 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 neprímeranou 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 diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie 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, vlnica, 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

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

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.

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

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 diferenciacie 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 diferenciacie 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 závady.

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 diferenciacie 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 závady 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 zistené, 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 v rozsahu podľa GP č. 1-35/2020 v k.ú. Dúbravka, v Bratislave môže byť pre účely stanovenia odhadu nájomu do výpočtu jednorazovej odplaty za vznik vecného bremena v prospech každodobého oprávneného z vlastníctva uložených inžinierskych sietí a zariadení na nich, zistená metódou polohovej diferenciácie alebo porovnávacou metódou.

Porovnávací metóda nie je v znaleckom posudku použitá (v žiadnom z výpočtových krokov), pretože nemám k dispozícii dostatočný počet preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnanie, ako napr. zmluvy o nájme, alebo zriadení vecného bremena identických alebo obdobných prípadov (pozemok s rovnakým účelom využitia a zaťažením VB), doklady o uskutočnených obchodných transakciách. Zmluvy o zriadení vecného bremena uverejnené na http://bratislava.sk/register/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700026&id=52614&p1=15322 nie sú vhodným podkladom pre porovnanie, cena je uvedená jedinou sumou. Cenu, ako jednorázovú odplatu v prospech povinného za zriadenie vecného bremena nie je možné použiť v porovnaní, nakoľko zo zmlúv nie je zrejмый 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. Bližšia identifikácia predmetu vo

vyhľadávači web portálu registra zmlúv nie je možná, z registra katastrálneho portálu rozsah VB nie je zistiteľný.

Zmluvy o nájme zverejnené v centrálnom registri sa týkajú pozemkov s možnosťou krátkodobého alebo dlhodobého využitia, čo pri tvare, polohe a rozsahu predmetu ohodnotenia – líniový tvar pozemku s prevládajúcou dĺžkovou mierou - neprichádza v porovnávaní do úvahy, nie sú bežne obchodovateľným artiklom pre možnosti využitia formou prenájmu. Z tohto titulu ani zmluvné dojednania nie sú v danom prípade vhodným porovnávacím etalónom.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri určení vstupných veličín (hodnoty nájmu) do výpočtu vychádzané z všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciacie, 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 neprímeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1) List vlastníctva č. 847

Predmetom posudku sú parcely je evidované v registri C KN na LV č. 847 v k. ú. Dúbravka, obec Bratislava MČ Dúbravka, okres Bratislava IV 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.
1315	8082	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1
1347	4659	Ostatná plocha	29	1	1
1387/1	2214	Ostatná plocha	29	1	1
1396	1826	Ostatná plocha	37	1	1

Legenda:

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

Spôsob využívania pozemku:

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

Spoločná nehnuteľnosť:

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNEŇÉ 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, tituly nadobudnutia neradené. (Vid' listy vlastníctva v prílohe posudku)

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez vplyvu na predmet znaleckého posudku, nie sú identifikované k predmetu ohodnotenia podľa čísla parciel. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

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

b.2) Geometrický plán č. 1-35/2020

V zmysle geometrického plánu č. 1-35/2020 na vyznačenie vecného bremena a priznanie práva umiestnenia stavieb nabíjajúcich staníc a podzemnej stavby prípojky NN na p.č. 1347, 1315, 1387/1, 1396 v k.ú. Dúbravka, okr. Bratislava IV podľa LV č. 847, ktorý vyhotovil GeoSK, Bodrocká 7/5156, 821 07 Bratislava, IČO 35961 945, s overením dňa 14.2.2020 pod č. G1-257/2020 sa jedná o nasledovný rozsah pre stanovenie jednorázovej odplaty (časť zmeny vo výkaze výmer k GP:

- parc. č. 1315, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 8082 m² (diel 3 s výmerou 34m² – uloženie inžinierskych sietí) , kód využívania 22
- parc. č.1347, druh ostatné plochy, o výmere 4659 m² (diel 4 s výmerou 43m² uloženie IS, diel 5 s výmerou 1m² – uloženie IS a stavieb nabíjajúcich staníc, diel 6 s výmerou 4m² – uloženie IS, diel 7s výmerou 1m⁴ – uloženie IS a nabíjajúcich staníc, diel 8 s výmerou 4m² – uloženie IS, diel 9 s výmerou 1m² – uloženie nabíjajúcich staníc a IS) , kód využívania 29
- parc. č. 1387/1, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 2214 m² (diel 1s výmerou 8m² - uloženie IS) , kód využívania 29
- parc. č. 1396, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 1826 m² (diel 2 s výmerou 108m² – uloženie IS) , kód využívania 37

Spolu: 204m²

Kód spôsobu využívania:

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

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Stav právny je totožný s registrom C KN

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 9.3.2020. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemku, na ktorom sa nachádza zeleň (pri trafostanici na p.č. 1387/1, na Repašského ul. p.č. 1396, na Saratovskej p.č. 1347) a komunikácia a chodník (na Fedákovej ul. na p.č. 1315). Hranice parciel v území nie sú identifikovateľné. Trasa po uložení IS viditeľná - oprava povrchu vozovky a chodníka, zásyp v príľahlom trávniku, v susedstve parkoviska na Saratovskej sú osadené stojany nabíjacej stanice.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

Technická dokumentácia – geometrický plán č. 1-35/2020 s overením v katastrálnom konaní bude použitý ako technický podklad pre identifikáciu pozemkov a určenie rozsahu vecného bremena. Výmera pozemku pre účely zriadenia vecného bremena je zrejmá z popisnej časti GP, poloha v rámci územia je zrejmá z grafickej časti GP a zo záznamu z obhliadky.

Rozsah vecného bremena bude stanovený pre výmeru v zmysle údajov v geometrickom pláne vo veľkosti spolu 204m² .

K dispozícii bola UPI zo dňa 1.4.2020, ktorá je vydaná pre predmetné parcely. Zámer: vybudovanie elektronabíjacích staníc s príslušenstvom nie je v rozpore s urbanistickou funkciou územia v zmysle ÚPN.

Poskytnutý bol návrh na zmluvu o zriadení vecného bremena, z ktorej je zrejmá dĺžka trvania vecného bremena a práva a povinnosti oprávneného a povinného z vecného bremena.

Poskytnuté technické podklady sú postačujúce pre vykonanie ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Poloha IS je zaznamenaná v GP č. 1-35/2020, rozsah vecného bremena je uvedený vo výkaze výmer tohto geometrického plánu. Údaje z GP nie sú evidované v katastrálnej mape a na liste vlastníctva, geometrický plán je súčasťou posudku.

Geometrický plán považujem v danom prípade za najvyšší doklad o identifikácii parciel.

Výška jednorazovej odmeny za zriadenie vecného bremena bude stanovená pre výmeru v zmysle údajov v geometrickom pláne vo veľkosti spolu 204m².

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

- pozemky v k.ú. Dúbravka, evidované na LV č. 847, registra „C“

- parc. č. 1315, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 8082 m² (diel 3 s výmerou 34m² – uloženie inžinierskych sietí)
- parc. č.1347, druh ostatné plochy, o výmere 4659 m² (diel 4 s výmerou 43m² uloženie IS, diel 5 s výmerou 1m² – uloženie IS a stavieb nabíjacích staníc, diel 6 s výmerou 4m² – uloženie IS, diel 7s výmerou 1m⁴ – uloženie IS a nabíjacích staníc, diel 8 s výmerou 4m² – uloženie IS, diel 9 s výmerou 1m² – uloženie nabíjacích staníc a IS) parc. č. 1387/1, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 2214 m² (diel 1s výmerou 8m² - uloženie IS)
- parc. č. 1396, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 1826 m² (diel 2 s výmerou 108m² – uloženie IS)

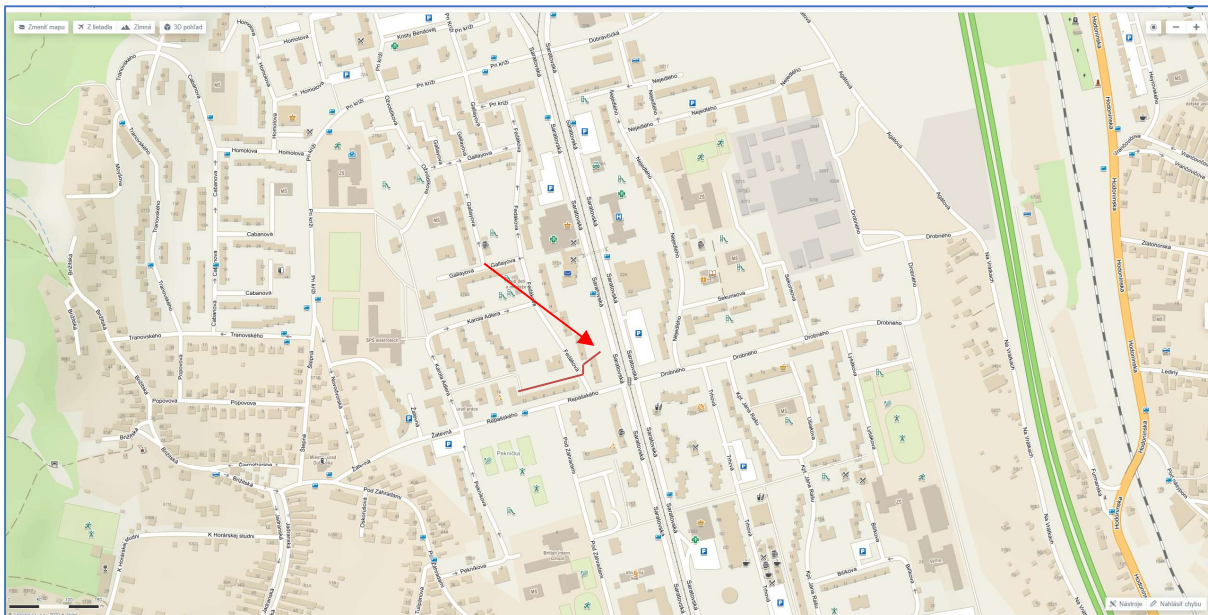
v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 1-35/2020 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: spevnené betónové plochy a ich časti, prípadné podzemné IS situované na týchto pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom znaleckého posudku je skupina pozemkov v MČ Bratislava Dúbravka, v bežnej sídliskovej oblasti hl.m. SR Bratislava zo 70-80.tich rokov minulého storočia, na uliciach Repaškého, Fedákova a Saratovská. Pozemky sú prevažne súčasťou funkčnej zelene v dotyku s hromadnou bytovou panelovou výstavbu alebo ide o pozemky pod obslužnou komunikáciou a prístupovým chodníkom k bytovým domom a občianskej vybavenosti na ul. Fedákova. Mestská časť Dúbravka je sídelným útvarom hl.mesta SR v susedstve s katastrálnym územím karlova Ves, Devín, Devínska Nová Ves a Lamač, vybudovaná prevažne v 70. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 35 tisíc. V mestskej časti plná obchodná vybavenosť (na ul. Saratovská v dotyku s parkoviskom a umiestnením nabíjacích staníc), predajne Lidl a Billa, športoviská, plaváreň, kúpalisko, zdravotné strediská, kostoly, úrady mestského a miestneho významu, školstvo základné, stredné, gymnáziá, materské školy, kultúrny dom, okresný súd, trhovisko...

Lokalizácia ohodnocovaných parciel v mestskej časti Dúbravka (vyznačenie trasy IS)

V okolí predmetu ohodnotenia sa nachádzajú bytové domy, materská škola, výmeniková stanica s trafostanicou, obchodný dom Saratov, parkoviská hlavná dopravná električková a autobusová tepna na Saratovskej a doprava na Repašského do 3min zastávka v mieste.

V bezprostrednej blízkosti sídelného útvaru Dúbravka prechádza úsek diaľnice D2, čo je najnovší úsek tejto dôležitej diaľnice európskeho významu s tunelom Sitina, možné napojenie na obchvat Bratislavy a výjazdy všetkými smermi.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do centra MHD bez obmedzení veľmi dobrá – električková trať po rekonštrukcii, bez obmedzení v dopravnej špičke. MČ Dúbravka je vyhľadávaná lokalita na bývanie, lokalita pred OD Saratov s parkoviskom, ku ktorému sú vybudované elektronábijacie stanice je frekventovaným miestom v lokalite, najmä pre využívanie služieb poskytovaných v obchodnom dome (pošta, čistiareň, banka, reštaurácie, kaviarne, lekáreň... Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre parcely v predmete ohodnotenia podľa GP 1-35/2020.

K dispozícii bola UPI zo dňa 1.4.2020, ktorá je vydaná pre predmetné parcely.

Podľa vydanej UPI sú parcely situované v území s funkčným využitím: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, stabilizované územie.

Prípustný spôsob využitia je podľa dodanej UPI:

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Územie s pozemkami je v čase obhliadky využívané ako súčasť komunikácie na ul. Fedáková, z časti ako súčasť asfaltového chodníka – obsluha bytových domov z parkoviska na Saratovskej ul. s elektronábijacou stanicou a z časti ako plocha sídliskovej zelene v styku s chodníkom na ul. Repašského až po napojenie z trafostanice.

Pozemok je možné využívať v súlade s platným územným plánom mesta Bratislava Zámer: vybudovanie elektronabíjajúcich staníc s príslušenstvom nie je podľa vydanéj UPI v rozpore s urbanistickou funkciou územia v zmysle ÚPN.

Iné ako súčasné a ÚPN určené využitie neuvažujem – inžinierska stavba, komunikácia, zeleň.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu a súčasného využívania neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti – skupina pozemkov je využívaná rovnako ako na pôvodný účel pred uložením inžinierskych sietí a osadením nabíjajúcich staníc.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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 diferenciácie.

Koeficient polohovej diferenciácie 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.



Trasa IS na ul. Repaškého – zásyp v sídliskovej zeleni



Napojenie na trafostanicu – Repaškého ul.



Trasa z Repaškého ul. cez cestnú komunikáciu a chodník na Fedákovej ul.



Trasa na Saratovskej, umiestnenie staníc na parkovisku – Saratovská ul.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite vysoký, záujem je ako na IBV tak aj na výstavbu bytových domov. Avšak vzhľadom k typu a účelu využitia predmetu ohodnotenia a stabilizovanému územiu v zmysle UPI, tvaru skupiny pozemkov s prevládajúcou dĺžkou považujem záujem o takýto pozemok za obmedzený – infraštruktúra v území, funkčná sídlisková zeleň prirahlá k bytovým domom. Samostatne nie je pozemok vhodný na výstavbu určenú na bývanie, z ktorých vyplýva záujem. Záujem vplýva len zo strany žiadateľa

o zabezpečenie práv k uloženej infraštruktúre v rámci územia. Z uvedeného dôvodu vo výpočte s povyšujúcim faktorom neuvažujem.

Tvar pozemku, jeho veľkosť a poloha neumožňuje v súvislosti s možným a zároveň súčasným využitím, vyššie využitie pozemkov ako je súčasné. Všeobecná hodnota je určená spoločne pre skupinu pozemkov s jednotným koeficientom účelu využitia – inžinierske stavby. Redukujúci faktor uvažujem z dôvodu umiestnenia stavby pod povrchom pozemku, čím je obmedzená akákoľvek iná stavebná činnosť na predmetných pozemkov v priestore ochranného pásma z uložených IS.

Ostatné objektívizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. Veľkosť pozemku pre stanovenie VŠH je uvažovaná v zmysle GP č. 1-35/2020 = 204m².

Výsledná hodnota je stanovená na úrovni pozemkov využívaných ako komunikácie alebo zeleň.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastník ky podiel	Výmera [m ²]
1315 diel 3	zastavané plochy a nádvoría	34,00	1/1	34,00
1347 diel 4	ostatná plocha	43,00	1/1	43,00
1347 diel 5	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
1347 diel 6	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
1347 diel 7	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
1347 diel 8	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
1347 diel 9	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
1387/1diel 1	ostatná plocha	8,00	1/1	8,00
1396 diel 2	ostatná plocha	108,00	1/1	108,00
Spolu výmera				204,00

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 <i>MČ Dúbravka je obytňou zónou a súčasťou hl.m. SR Bratislava s počtom obyvateľov cca 35 000, okrajová časť mesta</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>V čase obhliadky je skupina pozemkov využívaná ako komunikácia cestná miestna, chodník na ulici Fedákova s povinnosťou zachovať funkčné prevádzkové vzťahy v území a pás zelene pred bytovým domom na Repašského - nízke využitie, verejné priestranstvo.</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v mieste na Repašského alebo Saratovskej</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	1,10
	<i>Podľa UPI ide o stabilizované územie využitie s kódom 101 - bývanie s viacpodlažnými domami, prípustná je zeleň pozemkov obytných domov a zariadenia pre vedenie technickej infraštruktúry s vybavenosti na obsluhu územia</i>	
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Kompletná vybavenosť lokality - sídlisko so všetkými IS, optickým káblom, aj diaľkovým vykurovaním, pred pozemkom voda, kanalizácia, elektrina, plyn</i>	
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Neboli zistené, zvýšený záujem o pozemok tohto typu nepredpokladám, záujem len zo strany žiadateľa pre možnosť uloženia IS</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku	0,70
	<i>Stavba IS pod povrchom vrátane ochranného pásma obmedzuje akúkoľvek ďalšiu stavebnú činnosť v zmysle regulatív v UPI</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,1319
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1319$	75,15 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1315 diel 3	$34,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 555,10
parcels č. 1347 diel 4	$43,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 231,45
parcels č. 1347 diel 5	$1,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	75,15
parcels č. 1347 diel 6	$4,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	300,60
parcels č. 1347 diel 7	$1,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	75,15
parcels č. 1347 diel 8	$4,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	300,60
parcels č. 1347 diel 9	$1,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	75,15
parcels č. 1387/1diel 1	$8,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	601,20
parcels č. 1396 diel 2	$108,00 \text{ m}^2 * 75,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 116,20
Spolu		15 330,60

3. STANOVENIE JEDNORAZOVEJ ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

Ohodnotenie práv a závad viaznucich na nehnuteľnosti je v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MŠSR 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.

3.1. NÁJOM POZEMKU – VSTUPNÁ VELIČINA DO VÝPOČTU

3.1.1 Podľa GP 1-35/2020

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	75,150 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,08 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	204,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 75,150 * \left[\frac{(1+0,0008)^{40} * 0,0008}{(1+0,0008)^{40} - 1} \right] * 1,19 = 2,273 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 204,00 \text{ m}^2 * 2,273 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{463,69 \text{ €/rok}}$$

3.2. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

3.2.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena

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

- Vecné bremeno sa vzťahuje k veci, k u skupine pozemkov v registri C KN, k.ú. Dúbravka v zastavanom území obce v rozsahu podľa GP č. 1-35/2020, kde obsahom vecného bremena je v zmysle predloženého návrhu zmluvy vlastníka pozemku povinný strpieť **právo uloženia inžinierskej siete s príslušenstvom, a to konkrétne NN prípojky a zariadenia 3x AC stĺpik 2 x22 kW (elektronabijacej stanice) na dobu neurčitú.**

V danom prípade teda ide o závalu na nehnuteľnosti p.č. 1315, 1347, 1387/1 a 1396 registra „C“, v rozsahu podľa GP s výmerou 204m², ktorá spôsobuje vlastníkovi 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 závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách 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 a v zmysle predloženého návrhu zmluvy bude zriadené in rem. Z uvedeného vyplýva, že ide o dobu trvania obmedzenia – navždy, neobmedzene, pre každodobého vlastníka pozemkov a prechádza na každodobého vlastníka uložených sietí a nabíjacej stanice. 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 určený na využitie s kódom 101 a s prípustnosťou na využitie zariadení a vedení technickej a dopravnej infraštruktúry alebo líniovej a plošnej zelene. Určené využitie je totožné so skutočným využitím k dátumu stanovenia hodnoty. Iné ako súčasné a určené využitie sa nepredpokladá. Z uvedeného vychádza úvaha o obmedzeniach z titulu existencie závady.
- 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 (najmä náklady spojené s opravami po uložení IS). Náklady spojené s užívaním skupiny pozemkov sú vo výpočte hodnoty vecného bremena uvažované ako náklady s údržbou zelene – kosenie a paušálne náklady vynaložené na zimnú údržbu. Náklady na daň z nehnuteľnosti neuvažujem, obec je od daňovej povinnosti oslobodená.
- 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, čiže vrátane nutne vynaložených nákladov (bez existencie práv uloženia IS a stavby elektronabíjacej stanice) a obmedzením vyplývajúcim z titulu závady (s umožnením práv uloženia IS a stavby elektronabíjacej stanice).
- 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 až dvojročných vkladov nefinančných spoločností).
- Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena – hospodárska ujma, ktorú toto VB prináša povinnému je následne zistená podľa základného vzťahu pre stanovenie všeobecnej hodnotu časovo neobmedzeného trvania vecného bremena .

Základné údaje

Všeobecná hodnota závady stanovená ako jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu - obhliadka dňa 9.3.2020 v cenovej úrovni k posledným známym údajom úrokových sadziieb z 1/2019 až 12/2019. 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 12/2019 na úrovni 0,081%).

Úrokové sadzby z nových vkladov a úverov v eurách										
Úrokové sadzby z nových vkladov (v %)										
	Vklady domácností						Vklady nefinančných spoločností			
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok do 2 rokov	nad 2 roky
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
december 14	0,25	1,70	1,89	2,18	0,36	1,33	0,05	0,35	0,42	0,11
december 15	0,19	1,47	1,30	1,55	0,35	1,33	0,03	0,23	0,40	1,98
december 16	0,05	1,25	0,49	0,86	0,41	0,37	0,02	0,11	0,00	0,00
december 17	0,03	0,60	0,91	1,33	0,24	0,22	0,01	0,04	0,78	0,75
december 18	0,03	0,99	1,08	1,21	0,21	0,21	0,00	0,05	0,75	0,23
január 19	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47
február 19	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09
marec 19	0,03	1,22	1,04	1,33	0,22	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99
apríl 19	0,03	1,05	1,07	1,35	0,22	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21
máj 19	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09
jún 19	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74
júl 19	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06
august 19	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10
september 19	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06
október 19	0,03	0,84	1,10	1,32	0,20	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00
november 19	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01
december 19	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82
								0,081108		

Zadelenie vecného bremena:

Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie:

Časovo neobmedzené

Doba trvania:

20 r.

Úroková miera:

0,08 %

Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď závada neexistuje. V danom prípade ide o pozemok s využitím na technickú vybavenosť územia alebo zeleň pri obytných domoch, s obmedzeným využívaním na podnikanie formou prenájmu (vzhľadom k situovaniu je takmer vylúčené aj miesto na parkovanie). 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 pozemku	204	m ²	204,00	2,73	556,92

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 skupinu pozemkov v predmete ohodnotenia vyplývajúce z tejto povinnosti neuvažujem. Náklady uvažujem vo výške

finančných prostriedkov nutných na úpravu zelene a ručné kosenie do veľkosti plochy 500m² (približne 2/3 z 204m² predstavuje trasa cez zelené plochy) v hodnote 0,14 Eur/m², 2x sezónne a na zabezpečenie paušálnej pohotovostnej služby – zimnej údržby (približne 2/3 z 204m² predstavuje trasa cez komunikáciu a chodníky), v hodnote 1,05 Eur/m² pre územie Dúbravky. Zdroj: <https://www.skcleaning.sk/zimna-udrzba/>.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Kosenie	$(204 \cdot 2/3 \cdot 0,14) \cdot 2$	38,08
Zimná údržba	$(1/3 \cdot 204 \cdot 1,05) \cdot 4$	285,60
Predpokladané bežné náklady spolu:		323,68

Bežný odčerpateľný zdroj zohľadňuje predpokladané straty pri získaní bežného príjmu, ktoré uvažujeme obvykle na úrovni min 16%, a ktoré predstavujú riziko výpadku minimálne 2 mesačného nájomu 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. Uvažujem preto stratu na úrovni 25%.

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 556,92 - 323,68 - 139,23 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 94,01 €/rok

Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady na nehnuteľnosti uvažujem totožné ako pri dosiahnutí bežného príjmu pred zohľadnením závady. Náklady spojené s užívaním vecí – oprava komunikácie, zelenej plochy po uložení IS neuvažujem, znáša na základe práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník). Daň z nehnuteľnosti neuvažujem, obec je od daní z nehnuteľnosti oslobodená, daň nebude prenesená na osobu oprávnenú cudziu vec užívať.

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Kosenie	$(204 \cdot 2/3 \cdot 0,14) \cdot 2$	38,08
Zimná údržba	$(1/3 \cdot 204 \cdot 1,05) \cdot 4$	285,60
Predpokladané budúce náklady spolu:		323,68

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 zmysle požiadaviek zadávateľa podľa GP č. 1-35/2020 v rozsahu 204m² je vymedzené potrebou práva uloženia IS a umiestnenia elektronabíjacej stanice. Obmedzením pre vlastníka skupiny pozemkov p.č. 1315,1347, 1387/1, 1396 KN registra „C“ v k.ú. Dúbravka bude zaťaženie s možnosťou ďalšieho využitia na účel, na ktorý je využívaný v súčasnosti – zeleň, dopravná, technická obslužná vybavenosť územia.

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, najčastejšie v prípade uloženia technickej infraštruktúry pod povrch prístupného terénu.

V danom prípade, pri zriadení práva uloženia IS a stojanov elektronabíjacej stanice vo veľkosti výmery 3x 1m² cez pozemok, ktorý je súčasťou domovej zelene a dopravnej vybavenosti územia uvažujem so skutočným obmedzením na úrovni dolnej hranice odporúčaného intervalu odbornými publikáciami (30%), nakoľko zotrváva možnosť využitia pozemkov pre vlastníka na pôvodný a teda súčasný účel.

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 556,92 - 323,68 - 139,23 (25\% \text{ strata}) - 125,31 (22,5\% \text{ obmedzenie}) = - 31,30 \text{ €/rok}$

Hospodárska ujma

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

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 31,30 - 94,01| = 125,31 \text{ €/rok}$

Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,08 / 100 = 0,0008$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 125,31 * \frac{(1 + 0,0008)^1 - 1}{(1 + 0,0008)^1 * 0,0008}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 125,21 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 125,21 / 204 = 0,61 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 125,31 * \frac{(1 + 0,0008)^{20} - 1}{(1 + 0,0008)^{20} * 0,0008}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,485,27 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2\,485,27 / 204 = 12,18 \text{ €/m}^2$$

Odhad všeobecnej jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, ktoré spočíva v práve uloženia inžinierskej siete s príslušenstvom, a to konkrétne NN prípojky a zariadenia 3x AC stípič 2 x22 kW (elektronabíjacej stanice) na dobu neurčitú na pozemkoch v rozsahu GP č. 1-35/2020 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 je stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, ktoré spočíva v práve uloženia inžinierskej siete s príslušenstvom, a to konkrétne NN prípojky a zariadenia 3x AC stípič 2 x22 kW (elektronabíjacej stanice) 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. Predmetom skúmania sú: **pozemky v k.ú. Dúbravka**

- parc. č. 1315, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 8082 m²
- parc. č.1347, druh ostatné plochy, o výmere 4659 m²
- parc. č. 1387/1, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 2214 m²
- parc. č. 1396, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 1826 m²

v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 1-35/2020 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Odpoveď na úlohu znalca:

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena:

ktoré spočíva v práve uloženia inžinierskej siete s príslušenstvom, a to konkrétne NN prípojky a zariadenia 3x AC stípič 2 x22 kW (elektronabíjacej stanice) na dobu neurčitú je v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení stanovená pre **pozemky v k.ú. Dúbravka:**

- parc. č. 1315, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 8082 m²
- parc. č.1347, druh ostatné plochy, o výmere 4659 m²
- parc. č. 1387/1, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 2214 m²
- parc. č. 1396, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 1826 m²

v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 1-35/2020 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy ako odhad všeobecnej hodnoty, so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície (investíciou je chápaná hodnota predmetných pozemkov), 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 diferenciacie a odhadu hodnoty nájmu, ktoré sú stanovené výpočtom z poskytnutých a dostupných podkladov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1315 diel 3 (34 m ²)	2 555,10
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1347 diel 4 (43 m ²)	3 231,45
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1347 diel 5 (1 m ²)	75,15
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1347 diel 6 (4 m ²)	300,60
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1347 diel 7 (1 m ²)	75,15
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1347 diel 8 (4 m ²)	300,60
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1347 diel 9 (1 m ²)	75,15
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1387/1diel 1 (8 m ²)	601,20
Podľa GP 1-35/2020 - parc. č. 1396 diel 2 (108 m ²)	8 116,20
Všeobecná hodnota celkom	15 330,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 300,00

Slovom: Pätnást'tisícristo Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
1315 diel 3	2,273	77,28
1347 diel 4	2,273	97,74
1347 diel 5	2,273	2,27
1347 diel 6	2,273	9,09
1347 diel 7	2,273	2,27
1347 diel 8	2,273	9,09
1347 diel 9	2,273	2,27
1387/1diel 1	2,273	18,18
1396 diel 2	2,273	245,48
Spolu		463,69
Zaokrúhlene		465,00

Slovom: Štyristošestdesiatpäť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia IS a elektronabíjacej stanice	2 485,27	znižuje
Spolu VŠH	2 485,27	
Zaokrúhlene	2 490,00	

Slovom: Dvetisícštyristodevätdesiat 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 neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

V Bratislave dňa 1.4.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka OTS 2000919 SNM/20/029/SBe, zo dňa 5.3.2020 - elektronicky – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 9.3.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – 1xA4
- Výpis z listu vlastníctva č. 847 – čiastočný, zo dňa 9.3.2020, informatívny, z www.zbgis.sk, výber str. 1,2 samostatne pre jednotlivé parcely – 4xA4
- Územnoplánovacia informácia č. listu MAGS OUP 46494/200-99601OUP 274/2020, zo dňa 1.4.2020 pre lokalizáciu Saratovská ul. – Repaškého ul. – elektronicky – 3xA4
- Geometrický plán č. 1-35/2020 zo dňa 5.2.2020, na vyznačenie vecného bremena a priznanie práva umiestniť stavby nabíjacích staníc a prípojky NN, s overením v katastrálnom konaní dňa 14.2.2020, pod č. G1-257/2020, Ing. Ľubica Jakubčeková – elektronicky – 4xA4.
- Zmluva o zriadení vecného bremena – návrh bez signatúry zúčastnených strán – elektronicky - 3xA4 .
- Cenník – ponuka kosenia a zimnej údržby: <https://www.skcleaning.sk/zimna-udrzba/> - výber 1xA4

Spolu:

17xA4