

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

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

Číslo spisu (objednávky): OTS2002271 SNM/20/081/SBe

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie práva stavby podzemnej kruhovej križovatky na pozemkoch p.č. 21844/2, 21844/10, 21844/11, v k.ú. Staré Mesto v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 117/2020 a zriadenie vecného bremena práva umiestnenia a užívania stavby SO.IS.105.1 Šagátova vjazd/výjazd z/do areálu autobusovej stanice I cez pozemok p.č. 9871/148 k.ú. Staré Mesto v rozsahu podľa GP č. 123/2020 pre účely uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

Počet strán: 52 z toho príloh: 31

Počet vyhotovení: 2+1xarchív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, ktoré spočíva:

- A. **v práve stavby podzemnej kruhovej križovatky** v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení,

kde predmetom skúmania je:

pozemok E KN p.č. 21844/2 v k.ú. Staré Mesto v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 117/2020 (diel 1)

- B. **a v práve umiestnenia a užívania stavby SO.IS.105.1 Šagátova vjazd/výjazd z/do areálu autobusovej stanice I**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení,

kde predmetom skúmania je:

pozemok C KN p.č. 9871/148 k.ú. Staré Mesto v rozsahu podľa GP č. 123/2020 (diel 1)

1.2 Účel znaleckého posudku: uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech vlastníka pozemkov

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 3.9.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 3.9.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS2002271 SNM/20/081/SBe, zo dňa 13.8.2020
- Geometrický plán č. 117/2020 zo dňa 8.7.2020, na vecné bremeno práva umiestnenia a užívania stavby na p.č. E KN č. 21844/2 a CKN p.č. 21844/10,11 s overením v katastrálnom konaní dňa 20.7.2020, pod č. G1-1444/2020, Ing. Monika Vlčková
- Geometrický plán č. 123/2020 zo dňa 16.7.2020, na zriadenie vecného bremena k pozemku na p.č. C KN č. 9871/148 s overením v katastrálnom konaní dňa 29.7.2020, pod č. G1- 1502/2020, Ing. Marian Druska
- Žiadosť o zmenu stavebníka pre vybrané stavebné objekty podzemnej križovatky, zo dňa 13.1.2020 – HB Reavis,
- Doplnenie žiadostí zo dňa 17.10.2019 a 15.1.2020, zo dňa 20.7.2020 – HB Reavis
- Grafické znázornenie záberu budúceho vecného bremena a mapa polohy predmetu ohodnotenia.

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy pre p.č. 21844/2, zo dňa 3.9.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter
- Výpis z listu vlastníctva č. 8925 – čiastočný, zo dňa 3.9.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk, pre p.č. 21844/2
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy pre p.č. 9871/148, zo dňa 3.9.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter
- Výpis z listu vlastníctva č. 1316 – čiastočný, zo dňa 3.9.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk, pre p.č. 9871/148
- Cenník – ponuka kosenia a zimnej údržby: <https://www.skcleaning.sk/zimna-udrzba/>
- Záznam z obhliadky pozemkov zo dňa 3.9.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemku.
- Údaje o možnostiach využitia z UP hl.m. SR Bratislavy <https://mapy.bratislava.sk>
- ROZHODNUTIE č. 28/2011 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,

- ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov
- 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 Vyparina 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.
- Zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach v znení neskorších zmien a doplnení.
- 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, www.nbs.sk, www.mapy.bratislava.sk, www.crz.gov.sk, <https://zverejnovanie.bratislava.sk/>

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

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

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 tesne 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 pre pozemky

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, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

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

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

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.

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

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

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

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 priechodu, 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 nájmu **zo všeobecnej hodnoty pozemku.**

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : predmetom ohodnotenia sú parcely vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

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 pozemkov v rozsahu podľa GP č. 117/2020 a 123/2020 v k.ú. Staré Mesto, v Bratislave môže byť pre účely stanovenia odhadu nájmu do výpočtu jednorazovej odplaty za vznik vecného bremena v prospech každodobého oprávneného z vlastníctva stavby na týchto pozemkoch, zistená metódou polohovej diferenciacie 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 jednorazovú odplatu v prospech povinného za zriadenie vecného bremena nie je možné použiť v porovnaní, nakoľko zo zmlúv nie je zrejмый rozsah zriadeného vecného bremena (napr. zmluva č. 286501632000), a tým aj jednotková cena (cena za mernú jednotku v Eur/m²). Prílohy k zmluvným dojednaniám (znalecké posudky alebo GP), z ktorých by bolo možné určiť rozsah vecného bremena nie sú zverejňované spoločne so zmluvami. Bližšia identifikácia predmetu vo vyhľadávacom web portáli registra zmlúv nie je možná, z registra katastrálneho portálu rozsah VB nie je zistiteľný.

Zadovážené bolo aj ROZHODNUTIE č. 28/2011 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny za odplatu vecného bremena, kde sa hodnota vecného bremena za pozemok – zastavaná plocha a nádvorie na území k.ú. Staré Mesto požaduje vo výške 164,13 eur/m²/rok. Zároveň je však v dôvodovej správe z roku 2015 z rozhodnutiu č. 28/2011 uvedené, že:

„Porovnávaním cien uvedených v znaleckých posudkoch a v Rozhodnutí č. 28/2011 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno bolo zistené, že cena vecného bremena stanovená v znaleckých posudkoch pre pozemky pod komunikáciami je v priemere o 75 % nižšia oproti cenám uvedeným v rozhodnutí primátora, čo bolo dôvodom návrhu zníženia cien predbežnej odplaty za vecné bremeno.“

Zmluvy o nájme zverejnené v centrálnom registri sa týkajú najmä pozemkov s možnosťou krátkodobého využitia (počas výstavby, počas umiestnenia stánkov predaja, výstavných panelov, zariadení rýchleho občerstvenia) alebo s možnosťou dlhodobého využitia (obvykle zmluvy pre parkovacie miesta), čo pri tvare, polohe a rozsahu predmetu ohodnotenia – líniový tvar pozemku s prevládajúcou dĺžkovou mierou - komunikácia - neprichádza v porovnaní do úvahy. Pozemky pod komunikácie s križovatkami alebo vjazdom či výjazdom z objektov nie sú bežne obchodovateľným artiklom pre možnosti využitia formou prenájmu napr. na parkovacie miesta.

Zistené boli zmluvy o prenájme (<https://zverejnovanie.bratislava.sk/>) na účely využívania komunikácií alebo výstavby komunikácií na pozemkoch hl.m. SR Bratislava v lokalite katastrálneho územia Staré Mesto alebo Mlynské Nivy, Ružinov v dotyku s predmetom ohodnotenia. V zmluvách napr. č. 08-83-0315-20-00, 08-83-00600-20-00 alebo 08-83-0284-20-00, ktoré sú uzatvorené pre užívanie komunikácií, sú ceny za prenájom pozemkov alebo pozemkov spolu s komunikáciami selektované podľa štádia pripravenosti obsluhujúcej stavby, napr.:

- Do vydania UR: 5 eur/m²/rok

- Do vydania KR: 30 eur/m²/rok
- Po vydaní KR: 19-22 eur/m²/rok
- Prípadne 182,50 eur/m²/rok pre osadenie objektov zariadenia staveniska.

Tento typ zmluvných dojednaní nepovažujem v danom prípade za vhodný porovnávací etalón. Zadovážené bolo aj ROZHODNUTIE č. 28/2011 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov, kde sa nájom za pozemok, ktorý slúži ako prístup pre podnikateľské účely požaduje v katastrálnom území Staré Mesto vo výške 16-18 eur/m²/rok, bez ohľadu na počet žiadateľov o prenájom prístupu.

Kúpne zmluvy zverejnené v centrálnom registri sa týkajú najmä pozemkov, ktoré sa dlhodobo nachádzajú pod stavbami vo vlastníctve tretích osôb, prípadne pozemky, ktoré sa oplotením užívajú ako časti záhrad k záhradám v súkromnom vlastníctve. V rámci územia Bratislavy, v dátume blízkom k rozhodnému dátumu boli zistené zmluvy na pozemky pod komunikáciami ojedinele, napr. 409/2019 (Břeclavská ul.) alebo 048809281900 (Nové Mesto), kde cena za pozemok predstavovala hodnotu 164,80 a 260 eur/m².

Vykonaná analýza trhu s nehnuteľnosťami na základe zrealizovaných obchodných transakcií je pre znalca len orientačnou informáciou o osobitom spôsobe určovania výšky ceny za prenájom alebo výšky kúpnej ceny pozemkov pod komunikáciami.

Metóda polohovej diferenciacie

Na základe uvedeného, bude pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena a určení vstupných veličín do výpočtu (najmä hodnoty nájmu) 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. 8925 – pozemok pod podzemnou kruhovou križovatkou

Predmetom posudku je parcela evidovaná v registri E KN na LV č. 8925 v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava MČ Staré Mesto okres Bratislava I nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

| Parc.č. | Výmera v m ² | Druh poz. | Pôvodné k.ú. | Počet č. UO | Umiest. poz. |
|---------|-------------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|
| 21844/2 | 8753 | Ostatná plocha | 0 | | 1 |

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 23874/2020

Legenda:

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

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO:

Titul nadobudnutia:

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

Poznámka: netýka sa predmetu ohodnotenia

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno na pozemok registra E KN parcelné číslo **21844/2**, spočívajúceho v povinnosti strpieť:

a) zriadenie a uloženie **stavebných objektov** SO B 51 Vodovodná prípojka DN 150, SO B2 53 Prípojka STL plynovodu DN 80 a SO B2 61 Kanalizačná prípojka k stavbe 'Polyfunkčný objekt AUTOBUSOVÁ STANICA MLYNSKÉ NIVY - časť B.2 Administratívny objekt' v k.ú. staré Mesto (ďalej len 'Prípojky inžinierskych sietí' v príslušnom tvare),

b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie Prípojok inžinierskych sietí a to v rozsahu geometrického plánu č. G1-2333/2019, úradne overený dňa 07.11.2019

c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí, vrátane činností uvedených v bode a) a b) na Pozemok registra E KN parcelné číslo 21844/2, v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. G1-2333/2019, úradne overený dňa 07.11.2019 v prospech vlastníka nehnuteľností: k.ú. Nivy LV 4980 na pozemok registra C KN parcelné číslo 9749/36, 9749/2, podľa V- 1364/2020 zo dňa 19.2.2020

Vecné bremeno v rozsahu ustanovenom v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. **o elektronických komunikáciách** v platnom znení, v prospech spoločnosti Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, Bratislava, IČO 35954612 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra E KN parc.č. **21844/2**, Z-18649/16.

Vecné bremeno

- spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku registra E KN parc.č.**21844/2** strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č.2505/2017 zriadenie a uloženie stavebného objektu SO.IS.440-**Rekonštrukcia linky VN č.275** (ďalej len 'VN prípojka'), užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie VN prípojky k stavbe 'Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií-Mlynské nivy',

- spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku registra E KN parc.č.21844/2 strpieť v celom rozsahu zaťaženého pozemku vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-3166/2018 zo dňa 09.05.2018.

Vecné bremeno - k nehnuteľnostiam pozemkom registra E KN parc. č. **21844/2** spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť

a) zriadenie, uloženie a existenciu stavebného objektu SO.IS.420 Rekonštrukcia NTL **plynovodu DN500 na DN300** Mlynské Nivy vrátane jeho ochranného a bezpečnostného pásma v rámci stavby 'Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií - Mlynské Nivy'

b) užívanie, prevádzkovanie, opravy, rekonštrukcie a odstránenie plynárenského zariadenia všetko v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 1999/2018

c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie plynárenského zariadenia oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v bode a) a b) na pozemky registra E KN parc. č. 21844/2 v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 1999/2018.

Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v znení neskorších predpisov, v prospech spoločnosti **Slovak Telekom, a.s.** (IČO 35763469), spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete

a stavať ich vedenia na pozemkoch registra E KN parc. č. **21844/2**, 21789/1, podľa Z-1091/2019.

b.2) Geometrický plán č. 117/2020 (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia)

V zmysle geometrického plánu č. 117/2020 na vyznačenie vecného bremena práva umiestnenia a užívania stavby na p.č. E KN č. 21844/2 a p.č. C KN 21844/10,11 v k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I podľa LV č. 8925, ktorý vyhotovil Geovis, s.r.o., Čalovská 20, 821 05 Bratislava, IČO 36810851, s overením dňa 20.7.2020 pod č. G1-1444/2020 sa jedná o nasledovný rozsah pre stanovenie jednorázovej odplaty (časť zmeny vo výkaze výmer k GP – vyčíslenie rozsahu vecného bremena, diel 1):

- parc. č. 21844/2, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 8753 m² (diel 1 s výmerou 2454m²), vlastník: Hl.m. SR Bratislava, Primaciálne Nám.1, BA

Spolu: 2454m²

Poznámka: zriaďuje sa vecné bremeno práva umiestniť a užívať stavbu vo vyznačených dieloch v prospech Stanica Nivy, s.r.o., Mlynské Nivy.

b.3) List vlastníctva č. 1316 – pozemok pod vjazdom/výjazdom z/do objektu Autobusová stanica I

Predmetom posudku je parcela evidovaná v registri C KN na LV č. 1361 v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava MČ Staré Mesto okres Bratislava I, nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| Parc.č. | Výmera v m ² | Druh poz. | Spôsob využívania | Spoločná nehnuteľnosť | Umiest. poz. |
|----------|-------------------------|----------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| 9871/148 | 1405 | Ostatná plocha | 37 | 1 | 1 |

Legenda:

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

Spoločná nehnuteľnosť: 1 – pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

IČO:

Titul nadobudnutia: Bez zápisu.

Iné údaje:

GP c.9/03 zo dna 14.1.03

Rozhodnutie c. X-70/08-SPI pr.voplatné zo dna 16.6.2008.

Z.pis GP c.861/2017, V-15124/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

b.4) Geometrický plán č. 123/2020

V zmysle geometrického plánu č. 123/2020 na vyznačenie vecného bremena k pozemku na p.č. C-KN 9871/148 v k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I podľa LV č. 1316, ktorý vyhotovil Gelovis s.r.o., Čalovská 20, 821 05 Bratislava, IČO 36810851, s overením v katastrálnom konaní dňa 29.7.2020, pod č. G1- 1502/2020, Ing. Marian Druska, sa jedná o nasledovný rozsah pre stanovenie jednorázovej odplaty (časť zmeny vo výkaze výmer k GP – vyčíslenie rozsahu vecného bremena, diel 1):

- parc. č. 9871/148, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 1405 m² (diel 1 s výmerou 136m²), kód využívania 37, vlastník, Hl.m. SR Bratislava, Primaciálne nám.1 Bratislava

Spolu: 136m²

Kód spôsobu využívania:

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

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno právo umiestniť a užívať stavbu vo vyznačenom diele na p.č. 9871/148 v prospech Stanica Nivy, s.r.o. Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava, IČO 50861930.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 3.9.2020, za účasti zástupcu HB Reavis (zabezpečenie vstupu na stavenisko) a znalca. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemkov.

- Na p.č. 21844/2 sa nachádza cestná komunikácia vo výstavbe na ulici Mlynské Nivy – podzemná križovatka a komunikácia okolo budovy VUB, ul. Páričkova-Šagátova. Odčlenená parcela č. 21844/2 diel 1 je len časťou príjazdu, výjazdu a kruhovej križovatky na ulici Mlynské nivy.
- Parcela č. 9871/148 diel 1 je pokračovaním vjazdu a výjazdu na p.č. 9757/2 z budovy Autobusová stanica I. Hranice odčlenených parciel v území nie sú identifikovateľné.

V trase komunikácie na ul. Mlynské Nivy – p.č. 21844/2 sú viditeľné trasy IS (voda, kanalizácia – poklapy).

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia. Podľa podkladu - Žiadosť o zmenu stavebníka a Doplnenia žiadosti je na stavbu „Podzemná križovatka“ a stavbu „SO.IS.105.1“ na p.č. 9871/148 vydané stavebné povolenie z roku 2017 a 2019.

Zadávateľ poskytol pre identifikáciu parciel v území mapu a grafické znázornenie záberu budúceho vecného bremena.

K dispozícii bola technická dokumentácia – geometrické plány na určenie rozsahu vecného bremena a polohy vecného bremena v rámci parciel a územia. Výmery jednotlivých pozemkov (dielov) pre účely zriadenia vecného bremena sú zrejmé 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 č. 117/2020 a č.123/2020 .

Znalcom boli zadované informácie o využití územia z verejne dostupného portálu: https://mapy.bratislava.sk/#layers=OTHER:parcely_c!UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app/loc=17.13442781212983!48.14385426431278!4

Poskytnuté a zadované technické podklady sú postačujúce pre vykonanie ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Pozemok p.č. 21844/2 je evidovaný v registri C KN na katastrálnej mape v grafických a evidenčných údajoch katastra nehnuteľnosti, evidovaný na liste vlastníctva. Poloha a rozsah vecného bremena je zaznamenaná v GP č. 123/2020, rozsah vecného bremena (diel 1 vo

výmere 136 m²) 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. K predmetu ohodnotenia je na liste vlastníctva vyznačená plomba, V-23875/2020.

Pozemok p.č. 9871/148 je evidovaný v registri E KN na mape určeného operátu v grafických a evidenčných údajoch katastra nehnuteľnosti, evidovaný na liste vlastníctva. Poloha a rozsah vecného bremena je zaznamenaná v GP č. 117/2020, rozsah vecného bremena (diel 1 vo výmere 2454 m²) 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 pre identifikáciu parciel. Výška jednorazovej odmeny za zriadenie vecného bremena bude stanovená pre výmeru v zmysle údajov v geometrickom pláne č. 117/2020 a č. 123/2020.

K pozemku, na ktorom je situovaná podzemná križovatka s komunikáciou (p.č. 21844/2) sa viaže viacnásobná ťarcha – vecné bremená v prospech správcov uložených inžinierskych sietí pod stavbou komunikácie. Ide o uloženie vedenia plynu, prípojok vody, kanalizácie, plynu elektrického vedenia k susediacej stavbe, uloženie rozvodu VN, uloženie vedenia slaboprúdu a optiky – Slovanet, Telekom. Pozemok je v danom prípade zaťažený viacerými vecnými bremenami. Uvedené má redukujúci vplyv na výšku odhadu hodnoty pozemku p.č. 21844/2 pod komunikáciou a podzemnou križovatkou.

K pozemku na ktorom sa nachádza úsek napojenia na vjazd a výjazd do a z budovy Autobusovej Stanice I sa neviažu ťarchy.

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

- pozemok v k.ú. Staré Mesto evidovaný na LV č. 8925, registra „E“ parc. č. 21844/2, druh pozemku ostatná plocha, o výmere 8753 m² (v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 117/2020 - diel 1 s výmerou 2454m² – právo stavby komunikácie časti výjazdu a vjazdu).
- pozemok v k.ú. Staré Mesto evidovaný na LV č. 1316, registra „C“ parc. č. 9871/148, druh pozemku ostatná plocha, o výmere 1405m² (v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 123/2020 - diel 1 s výmerou 136m² – právo stavby podzemnej kruhovej križovatky s komunikáciou).

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

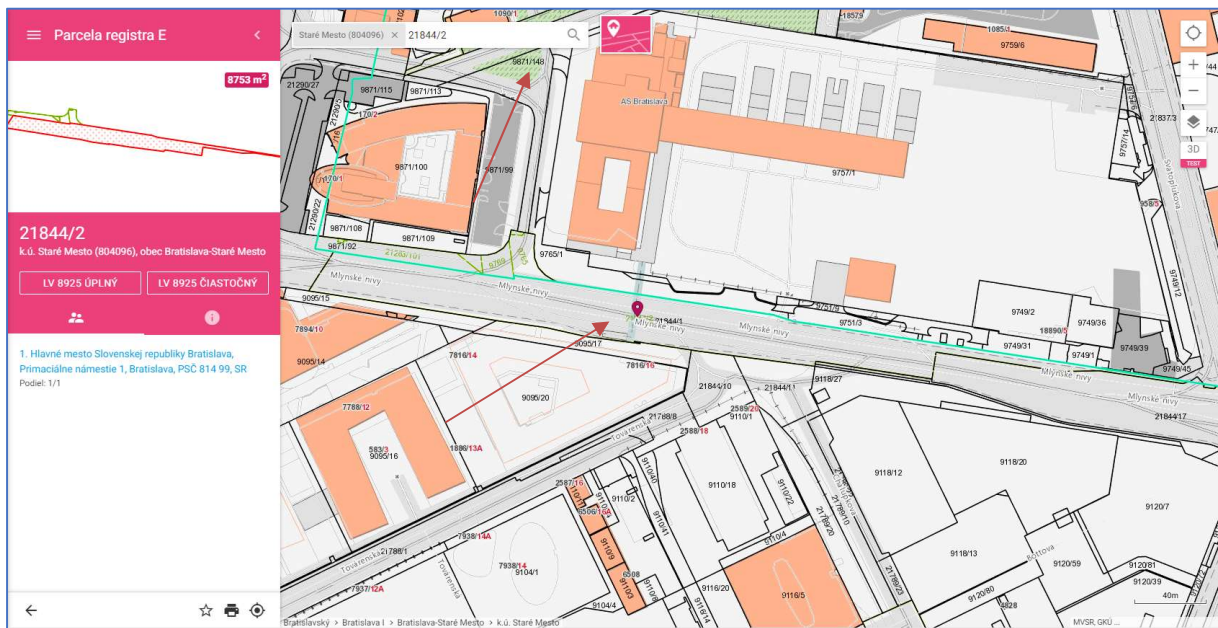
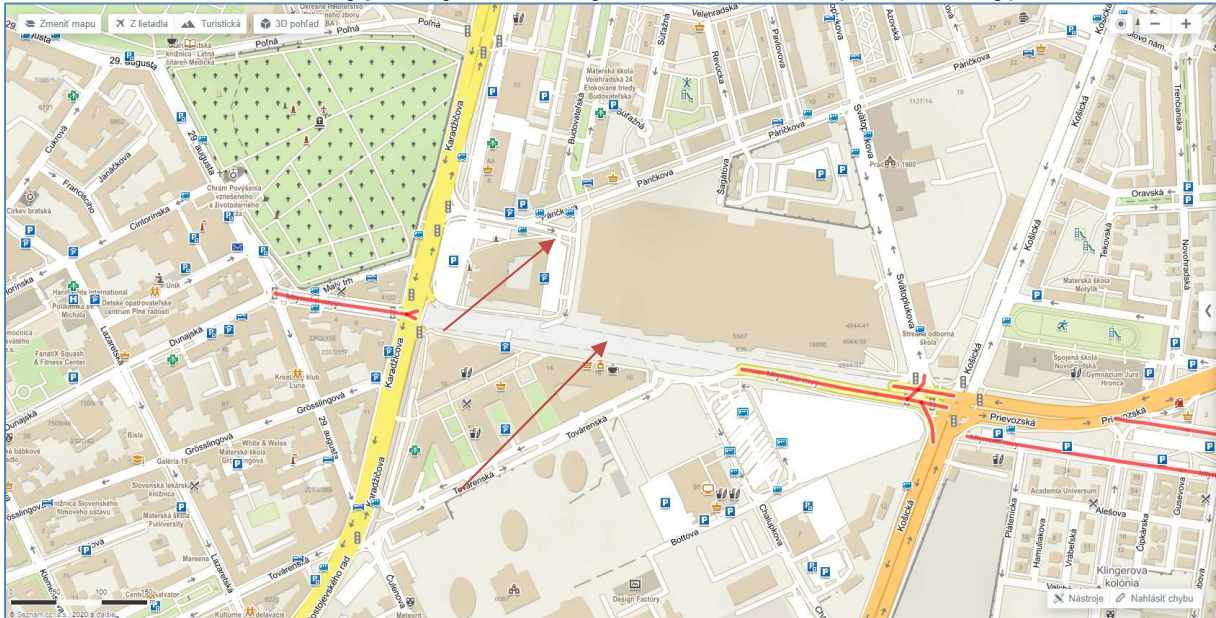
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom znaleckého posudku sú pozemky pod inžinierskou stavbou v MČ Bratislava Staré Mesto, na hranici s MČ Ružinov, v novovybudovanej zóne s administratívnymi budovami európskeho štandardu a výstavbou občianskej vybavenosti – modernej autobusovej stanice v lokalite Mlynské Nivy. Pozemky sú súčasťou komunikácie na ul. Mlynské Nivy a Šagátova, ktoré sú v súčasnosti súčasťou staveniska výstavby Autobusovej stanice Mlynské Nivy, bez využívania verejnosťou, bez uvedenia do prevádzky, bez vydaného kolaudačného rozhodnutia. Ide o strategickú polohu v rámci územia ako aj v rámci hl.m. SR Bratislava, kde ul. Mlynské Nivy tvorí spojnicu centra mesta s ulicami Prievozská a Košická s možnosťou napojenia na D1 cez most Apollo alebo Prístavný most.

V okolí je plná obchodná vybavenosť – obchodný komplex Eurovea, divadlo, administratívne budovy, nadštandardné byty a apartmány hotelového a rezidenčného typu. Služby sa

nachádzajú v centre mesta, v lokalite na Dulovom námestí, škola a škôlka na Košickej ulici, v okolí a v pôvodných susediacich častiach sa nachádzajú úrady mestského, celoštátneho aj nadnárodného významu. V okolí je komplexná vybavenosť dostupná pešou chôdzou v centre mesta.

Lokalizácia ohodnocovanej parcely v mestskej časti Staré Mesto (širšie vzťahy)



Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

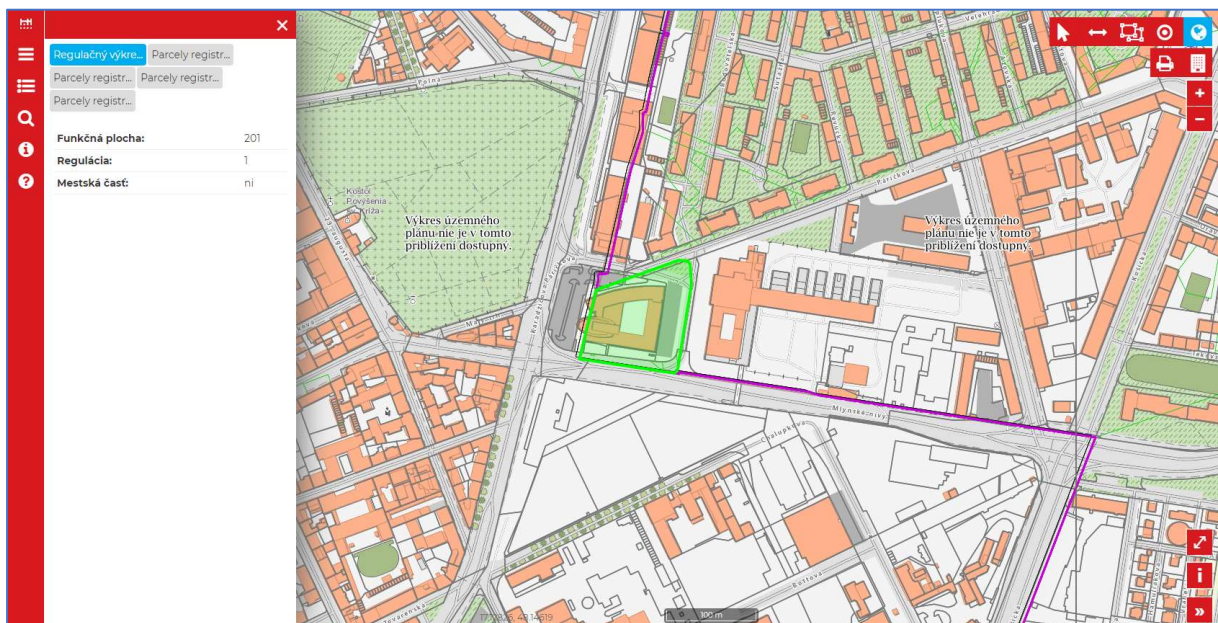
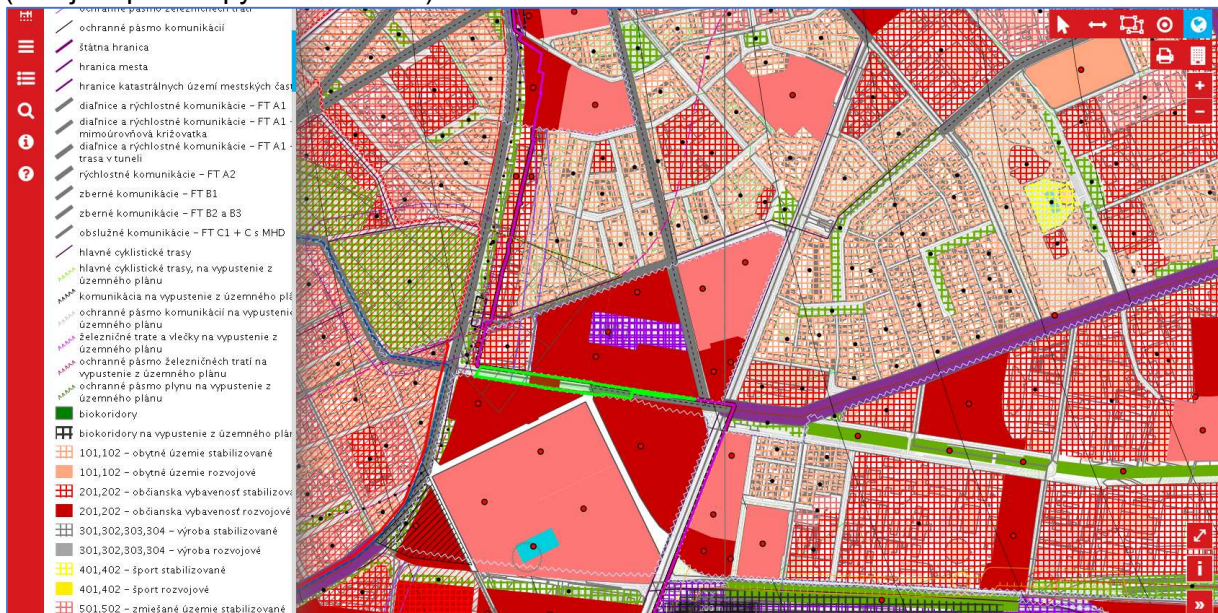
V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v centre hl. mesta SR veľmi dobrá. Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón.....V okolí sa nachádza MHD – centrum mesta, dopravný uzol s provizórnou autobusovou stanicou aj s medzinárodnou prepravou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky je pozemok využívaný ako súčasť asfaltovej komunikácie vo výstavbe na ulici Mlynské Nivy a pôvodnej komunikácii na ul. Šagátova k pôvodnej budove autobusovej

stanice a k budovám VUB. Komunikácie majú po odovzdaní do užívania celomestský význam v hl.m. SR Bratislava.

Regulácia: farba šedá – komunikácie - p.č. 21844/2, kód využitia 201 – p.č. 9871/148
(zdroj: <https://mapy.bratislava.sk>)



Podľa UP hl.m SR Bratislava sa p.č. 21844/2 nachádza v dopravnom koridore (šedá farba), a p.č. 9871/148 v území s regulačným kódom 201 – územie stabilizované určené pre občiansku vybavenosť. Hranice odčlenených parciel nie sú identifikovateľné z grafickej časti UP hl.m. SR Bratislava, UPI pre konkrétnu parcelu nebolo k dispozícii.

Iné ako súčasné využitie a územným plánom určené využitie neuvažujem – technická vybavenosť územia – inžinierska stavba, komunikácia, dopravný koridor.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu a súčasného využívania pozemkov neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti - pozemok bude využívaný rovnako ako na

pôvodný účel pred umiestnením stavby – komunikácie vjazdu a výjazdu z budovy Autobusovej Stanice I a komunikácie podzemnej kruhovej križovatky.

K pozemku pod kruhovou podzemnou komunikáciou na p.č. 21844/2 sa v zmysle listu vlastníctva sa viaže viacero tiarch – vecné bremeno v prospech správcov IS – právo uloženia, prístupu a opravy IS, právo vjazdu a prejazdu po parcele.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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

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

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

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite výrazne vysoký – novovznikajúca moderná štvrť s luxusnými kancelárskymi priestormi, s autobusovou stanicou vo výstavbe, obchodnými priestormi vo výstavbe a inou občianskou vybavenosťou. Vzhľadom k typu a účelu využitia predmetu ohodnotenia, tvaru pozemkov, považujem záujem o takýto pozemok za obmedzený. Záujem vyplýva len zo záujmu o kúpu územia v celosti s vysokým využitím a odčlenením častí pozemkov pre infraštruktúru v území. Samostatne nie je pozemok vhodný na výstavbu občianskej vybavenosti, z určenia ktorého vyplýva záujem. Záujem by mohol vyplývať len zo strany okolitých stavieb pre zabezpečenie technickej infraštruktúry celého územia. Záujem má charakter mestského až nadmestského významu pre využívanie na účely autobusovej stanice s celoštátnym a medzinárodným významom. Záujem o kúpu takéhoto pozemku by mohol vyplývať aj s podnikateľského záujmu v budúcich prevádzkach okolitých stavieb a v budúcej budove autobusovej stanice.

V zahraničných metodikách a oceňovacích nástrojoch sa uvádzajú určité závislosti medzi pozemkami pre komerčné, bytové alebo obchodné využitie a pozemkami pod prístupovými komunikáciami. Teórie zohľadňujú ako veľkosť mesta, tak aj atraktivitu územia, stavebnú pripravenosť daného územia alebo kúpyschopnosť obyvateľstva. Hodnoty sa napr. v niektorých nemeckých literatúrach (Brachman-Holtzer z roku 1993) uvádzajú v intervale od 30 do 50% z hodnoty pozemku pre komerčné využitie.

Z uvedeného dôvodu vo výpočte uvažujem s povyšujúcim faktorom, ktorý zohľadňuje záujem o kúpu pozemku na výstavbu v danom území.

Tvar pozemkov, ich veľkosť a poloha neumožňuje vyššie využitie pozemkov ako je súčasné – komunikácie, verejne prístupné miesta. Všeobecná hodnota je určená s koeficientom účelu využitia – komunikácie.

Redukujúci faktor uvažujem pri výpočte odhadu hodnoty pozemkov z dôvodu tvaru pozemku a nemožnosti vyššieho využitia ako je súčasné.

V prípade p.č. 21844/2 uvažujem s redukujúcim faktorom aj v kombinácii s obmedzeniami, ktoré vyplývajú z umiestnenia viacerých inžinierskych stavieb - rozvodov a vedení inžinierskych sietí pod povrchom pozemku bez vedomosti o veľkosti zásahu do predmetu ohodnotenia. Platnou legislatívou je v priestore ochranného pásma z uloženej IS obmedzená akákoľvek iná stavebná činnosť na pozemku. Zákaz stavebnej činnosti považujem za eliminovaný vydaním stavebného povolenia na výstavbu podzemnej križovatky s komunikáciou a výstavbu napojenia komunikácie výjazdu a vjazdu k budove budúcej Autobusovej Stanici I.

Obmedzením využitia pozemku je však už v súčasnosti v katastri nehnuteľností evidované viacnásobné právo strpieť vstup, prejazd a prechod správcov a vlastníkov inžinierskych sietí cez pozemok, ako aj vykonávanie opráv na týchto sieťach, na ktorom je umiestnená stavba podzemnej križovatky (vedenie plynovodum vedenie kanalizačnej stoky, rozvodu vody, VN, káblov Telekom, Slovanet, prípojky IS k okolitým budovám).

Zároveň odčlenená časť pozemku p.č. 21844/2 diel 1 je len podzemnou časťou celej stavby dopravnej infraštruktúry, niektoré časti podzemnej križovatky sú situované na pozemkoch vo vlastníctve tretích osôb. Zvyšná časť parcely č. 21844/2 zostáva stavbou verejnej dopravnej nadzemnej komunikácie vrátane príslušenstva bez zaťaženia práva stavby na zvyšnej časti pozemku.

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. Veľkosť jednotlivých pozemkov pre stanovenie VŠH je uvažovaná v zmysle dodaných geometrických plánov.

Výsledná hodnota jednotlivých pozemkov pre účely stanovenia hodnoty vecného bremena – práva stavby – je stanovená osobitne, na úrovni pozemkov využívaných ako komunikácie vzťahujúce sa k územiu, ktoré obsluhujú, so zohľadnením tvaru pozemku, možnosti využitia a tíarch z titulu už existujúcich vecných bremien.

Podľa GP 117/2020

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|-----------------|----------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 21844/1 (diel1) | ostatná plocha | 2454,00 | 1/1 | 2454,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| ks 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 | 1,70 |

| | | |
|---|--|------|
| | mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami | |
| k_V koeficient intenzity využitia | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Komunikácia mestského významu, nadmestského významu, verejné priestranstvo.</i> | 0,90 |
| 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 | 1,10 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>UP určené na infraštruktúru</i> | 1,10 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,80 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>Uloženie viacerých IS, veľkosť a tvar pozemku, kombinácia viacerých ochranných pásiem a oprávnených z vecného bremena na pozemku, parcela je súčasťou viacerých pozemkov pod stavbou križovatky.</i> | 0,75 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,70 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,50 * 1,80 * 0,75$ | 3,7489 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7489$ | 248,89 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 21844/1 (diel1) | $2\,454,00 \text{ m}^2 * 248,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 610 776,06 |
| Spolu | | 610 776,06 |

Podľa GP 123/2020

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|------------------|----------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 9871/148 (diel1) | ostatná plocha | 136,00 | 1/1 | 136,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| 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 | 1,70 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Komunikácia mestského významu, verejné priestranstvo.</i> | 0,80 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka) | 1,05 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>UP určené kódom 201</i> | 1,80 |
| k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,80 |
| k_R koeficient redukovujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Veľkosť a tvar pozemku.</i> | 0,90 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,70 * 0,80 * 1,05 * 1,80 * 1,50 * 1,80 * 0,90$ | 6,2461 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2461$ | 414,68 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 9871/148 (diel1) | $136,00 \text{ m}^2 * 414,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 56 396,48 |
| Spolu | | 56 396,48 |

3. STANOVENIE JEDNORAZOVEJ ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA**3.1. NÁJOM POZEMKU – VSTUPNÁ VELIČINA DO VÝPOČTU**

Ohodnotenie práv a závad viaznucich na nehnuteľnosti je v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena. Vychádza sa zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájomov v danej lokalite podľa druhu pozemku. Nájom je možné určiť porovnávaním alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré nie vždy odráža nájomné trhové. V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, využíva sa % odhad nájmu zo všeobecnej hodnoty pozemku.

Výška nájmu je stanovená princípom stanovenia ekonomického nájmu, čo pragmaticky znamená návrat investície do kúpy pozemku za určené obdobie a súčasnú úrokovú mieru viazaných vkladov v bankovom subjekte, so zohľadnením dane z príjmu.

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

V danom prípade uvažujem s hodnotou na hornej hranici intervalu, nakoľko ide o pozemok pod verejne prístupnou stavbou – cestnou komunikáciou s príslušenstvom, komunikáciou napájajúcou vjazd a výjazd do stavby budúcej Autobusovej stanice, s minimálnou možnosťou komerčného využitia (napr. prenájom na parkovanie, na prístup k nehnuteľnostiam v súkromnom vlastníctve).

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu, zdrojom informácií je www.nbs.sk, ako úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách.

Nájom pozemku sa podľa platnej legislatívy stanoví výpočtom podľa vzťahu:

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

3.1.1 Podľa GP 117/2020

| | |
|--|-------------------------|
| VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou: | 248,890 € |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 40 rokov |
| Úroková miera: | 0,03 % |
| Daň z príjmu: | 21 % |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: | 1,21 |
| Počet MJ pozemku: | 2 454,00 m ² |

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 248,890 * \left[\frac{(1+0,0003)^{40} * 0,0003}{(1+0,0003)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 7,575 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 2\,454,00 \text{ m}^2 * 7,575 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{18\,589,05 \text{ €/rok}}$$

3.1.2 Podľa GP 123/2020

| | |
|--|-----------------------|
| VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou: | 414,680 € |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 40 rokov |
| Úroková miera: | 0,03 % |
| Daň z príjmu: | 21 % |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: | 1,21 |
| Počet MJ pozemku: | 136,00 m ² |

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 414,680 * \left[\frac{(1+0,0003)^{40} * 0,0003}{(1+0,0003)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 12,621 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 136,00 \text{ m}^2 * 12,621 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,716,46 \text{ €/rok}}$$

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.

Identifikácia vecného bremena:

Vecné bremeno sa vzťahuje k veci, ku pozemku p.č. 21844/2 v registri E KN, k.ú. Staré Mesto v zastavanom území obce v rozsahu podľa GP č. 117/2020 a ku pozemku p.č. 9871/148 v registri C KN, k.ú. Staré Mesto v zastavanom území obce, v rozsahu podľa GP č. 123/2020, kde obsahom vecného bremena je povinnosť vlastníka pozemku strpieť **stavbu komunikácie – podzemnej kruhovej križovatky na ul. Mlynské Nivy a vjazd/výjazd na ul. Šagátova z/do areálu autobusovej stanice I, na dobu neurčitú.**

Určenie výhody/ujmy a rozsahu vecného bremena:

V danom prípade teda ide o závalu na nehnuteľnosti p.č. 21844/2 registra „E“, v rozsahu výmery 2454m², a na nehnuteľnosti p.č. 9871/148 registra „C“ v rozsahu výmery 136m², ktorá spôsobuje vlastníkovi pozemku hospodársku ujmu a „ktorá v zmysle vyhlášky č. 4920/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení vyplýva zo závalu 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 závaloch neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závaloch 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.

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.

Určenie dĺžky trvania vecného bremena

Obmedzenie využívania a výkonu vlastníckeho práva bude zriaďované na dobu neurčitú – navždy. V zmysle platnej vyhlášky uvažujem časové obmedzenie trvania vecného bremena vo výške 20 rokov.

Predmet ohodnotenia je súčasťou dopravného koridoru, cestnej infraštruktúry na ul. Mlynské Nivy, a Šagátova, kde sa komunikácia nachádzala aj pred výstavbou novej štvrte a autobusovej stanice a mala rovnaké strategické využitie verejnosťou ako sa uvažuje v budúcnosti – prístup k autobusovej stanici, dopravný koridor spojnice starého mesta s ul. Prievozská, Košická s výpadovkou na D1. Iné využitie sa nepredpokladá. Z uvedeného vychádza úvaha o obmedzeniach z titulu existencie závalu – inžinierska stavba, pôvodné aj súčasné nízke komerčné využitie pozemku, využitie pre obsluhu územia v rozvoji, výstavbe, bez s rovnakými možnosťami prenájmu pozemku pred zaťažením stavbou ako aj po zaťažení stavbou komunikácií.

Základné údaje

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 závalu ako jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu - obhliadka dňa 3.9.2020 v cenovej úrovni k posledným známym údajom úrokových sadzieb

z 7/2019 až 6/2020. Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu - zdrojom informácií je www.nbs.sk ako úroková sadzba termínovaných vkladov v bankách (Vklady nefinančných spoločností s jednoročnou splatnosťou, kde ročný priemer zverejnených sadzieb k 6/2020 je na úrovni 0,031%).

| TABUĽKA 3 | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|---------------------------------|----------------------|------------|-----------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------|
| 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 |
| 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 |
| január 20 | 0,03 | 0,82 | 1,08 | 1,09 | 0,21 | 0,01 | 0,00 | 0,01 | 0,16 | 0,10 |
| február 20 | 0,02 | 0,85 | 1,07 | 0,70 | 0,09 | 0,01 | 0,00 | 0,06 | 0,10 | 0,10 |
| marec 20 | 0,02 | 0,56 | 0,98 | 1,07 | 0,08 | 0,01 | 0,00 | 0,04 | 0,00 | 0,42 |
| apríl 20 | 0,02 | 0,41 | 1,04 | 1,04 | 0,08 | 0,01 | 0,00 | 0,01 | 0,10 | 0,05 |
| máj 20 | 0,02 | 0,56 | 1,12 | 1,02 | 0,08 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,04 | 0,06 |
| jún 20 | 0,02 | 0,58 | 1,08 | 0,96 | 0,09 | 0,01 | 0,00 | -0,05 | 0,84 | 0,09 |
| Priemer za rok: | | | | | | | | 0,03116 | 0,16121 | 0,15685 |

Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď závrada neexistuje. V danom prípade ide o pozemok s využitím na technickú vybavenosť územia pri občianskej vybavenosti a prevádzkových stavbách v území, s obmedzeným využívaním na podnikanie formou prenájmu (vzhľadom k situovaniu je takmer vylúčené aj miesto na parkovanie). Výnos je stanovený ako fiktívny, z predpokladaného odhadu nájmu výpočtom z odhadu všeobecnej hodnoty pozemku

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.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

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 komunikácie, daň zo stavieb). Náklady spojené s užívaním pozemkov sú vo výpočte hodnoty vecného bremena uvažované ako paušálne náklady vynaložené na zimnú údržbu – verejné priestranstvo - zabezpečuje obec. V danom prípade ide o náklady, ktoré je povinný uhrádzať vlastník nehnuteľnosti. Náklady uvažujem odhadom minimálne vo výške finančných prostriedkov nutných na zabezpečenie paušálnej pohotovostnej služby – zimnej údržby, v hodnote 0,95 Eur/m² pre územie centra Bratislavy. Zdroj: <https://www.skcleaning.sk/zimna-udrzba/>.

Náklady na daň z nehnuteľnosti – pozemku pre vlastníka pozemku neuvažujem, obec je od daňovej povinnosti oslobodená.

Stanovenie straty pri získaní bežného príjmu

Bežný odčerpateľný zdroj zohľadňuje predpokladané straty pri získaní bežného príjmu, ktoré uvažujeme obvykle na úrovni min 16% -25%, a ktoré predstavujú riziko výpadku minimálne 2-3 mesačného nájmu za prípadný prenájom pozemku. Uvedené vyplýva z úvahy uzatvorenia nájomnej zmluvy v bežnom trhovom prostredí s možnosťou jednostranného vypovedania zmluvy pri nedostatočnej platobnej disciplíne nájomcu (napríklad pri dvoch vynechaných mesačných platbách za nájom).

V danom prípade je však minimálny predpoklad záujmu o prenájom pozemku tohto typu, tvaru a umiestnenia, výnos vychádza z fiktívne určeného - ekonomického nájmu. Možnosť získania výnosu na báze prenájmu pozemku je teda minimálna. Uvažujem preto stratu v priaznivej situácii získania akéhosi nájmu z verejného priestranstva na spodnej úrovni, v hodnote max 16%.

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 veci – oprava komunikácie, daň zo stavieb znáša na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník). Daň z nehnuteľnosti - pozemkov neuvažujem rovnako ako v prípade bežného odčerpateľného zdroja – obec je od daňovej povinnosti oslobodená.

Stanovenie obmedzenia z titulu závady

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:

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

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

V danom prípade, pri zriadení práva stavby na pozemkoch vo vlastníctve hl.m.SR Bratislava, ktoré boli pred realizáciou výstavby objektov Autobusovej Stanice v území Mlynské Nivy rovnako pozemkami pod komunikáciami a zostávajú súčasťou dopravnej vybavenosti územia uvažujem so skutočným obmedzením využívania so zaťažením VB na minimálnej úrovni. Úvaha vyplýva zo skutočnosti, že zotrúva možnosť využitia pozemkov pre vlastníka na pôvodný a teda aj projektovaný účel – komunikácia vo výstavbe.

Obmedzenie je uvažované na rovnakej úrovni 16% z titulu možného rizika vzniku poruchy na komunikácii a nutnosti vykonania opravy, čím sa môžu dočasne (nie viac ako 2 mesiace v roku) obmedziť užívania pozemku pod komunikáciou na daný účel, aj s obozretnosťou na možnosť dosahovania výnosu formou prenájmu.

Výpočet VŠH vecného bremena je stanovený s uvažovaním odhadu straty pri bežnom hospodárení, čiže vrátane nutne vynaložených nákladov (bez existencie práv stavby) a obmedzením vyplývajúcim z titulu závady (s umožnením práv umiestnenia stavby).

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena – hospodárska ujma, ktorú toto VB prináša povinnému je následne zistená podľa základného vzťahu pre stanovenie všeobecnej hodnoty časovo neobmedzeného trvania vecného bremena:

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

3.2.2 Pozemok p.č. 21844/2 - podzemná komunikácia Mlynské Nivy

Základné údaje

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie: | Časovo neobmedzené |
| Doba trvania: | 20 r. |
| Úroková miera: | 0,03 % |

Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|----------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| Nájom výpočtom | 2454 | m ² | 2 454,00 | 7,575 | 18 589,05 |

Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Zimná údržba 6 mesiacov paušál | 0,95*6*2454 | 13 987,80 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | | 13 987,80 |

Odhadovaná strata: 16 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 18\,589,05 - 13\,987,80 - 2\,974,25 \text{ (16\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 1\,627,00 \text{ €/rok}$$

Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Zimná údržba 6 mesiacov paušál | 0,95*6*2454 | 13 987,80 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | | 13 987,80 |

Odhadovaná strata: 16 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 16 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$16 * (100 - 16) / 100 = 13,44 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 18\,589,05 - 13\,987,80 - 2\,974,25 \text{ (16\% strata)} - 2\,498,37 \text{ (13,44\% obmedzenie)} = - 871,37 \text{ €/rok}$$

Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 871,37 - 1\,627,00| = 2\,498,37 \text{ €/rok}$$

Všeobecná hodnota práva a závädy (pozemok p.č. 21844/2- podzemná komunikácia Mlynské Nivy)

Úroková miera: $k = 0,03 / 100 = 0,0003$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,498,37 * \frac{(1 + 0,0003)^1 - 1}{(1 + 0,0003)^1 * 0,0003}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,497,62 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2\,497,62 / 2454 = 1,02 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,498,37 * \frac{(1 + 0,0003)^{20} - 1}{(1 + 0,0003)^{20} * 0,0003}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 49\,810,35 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 49\,810,35 / 2454 = 20,30 \text{ €/m}^2$$

3.2.3 Pozemok p.č. 9871/148 - vjazd/výjazd Šagátova

Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: *Záväda viaznuca na nehnuteľnosti*
 Obdobie: *Časovo neobmedzené*
 Doba trvania: *20 r.*
 Úroková miera: *0,03 %*

Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|----------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| Nájom výpočtom | 136 | m ² | 136,00 | 12,621 | 1 716,46 |

Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Zimná údržba 6 mesiacov paušál | $0,95 * 6 * 136$ | 775,20 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | | 775,20 |

Odhadovaná strata: 16 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 1\,716,46 - 775,20 - 274,63 \text{ (16\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 666,63 \text{ €/rok}$$

Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Zimná údržba 6 mesiacov paušál | $0,95 \cdot 6 \cdot 136$ | 775,20 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | | 775,20 |

Odhadovaná strata: 16 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 16 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$16 \cdot (100 - 16) / 100 = 13,44 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,716,46 - 775,20 - 274,63$ (16% strata) - $230,69$ (13,44% obmedzenie) = 435,94 €/rok

Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |435,94 - 666,63| = 230,69$ €/rok

Všeobecná hodnota práva a závädy (pozemok p.č. 9871/148 - vjazd/výjazd Šagátova)

Úroková miera: $k = 0,03 / 100 = 0,0003$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 230,69 \cdot \frac{(1+0,0003)^1 - 1}{(1+0,0003)^1 \cdot 0,0003}$$

$VŠH_{VB} = 230,62$ €

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 230,62 / 136 = 1,70$ €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 230,69 \cdot \frac{(1+0,0003)^{20} - 1}{(1+0,0003)^{20} \cdot 0,0003}$$

$VŠH_{VB} = 4\,599,30$ €

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 4\,599,30 / 136 = 33,82$ €/m²

Odhad všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena, ktoré spočíva v práve umiestnenia stavby (kruhovej križovatky na ulici Mlynské Nivy v Bratislave a komunikácie vjazdu/výjazdu z/do objektu areálu autobusovej stanice I je stanovený so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy platí podmienka $VŠH_{VB} < VŠH_{POZ}$ a hodnota je vyjadrená v eurách.

III. ZÁVER

Úloha znalca:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, ktoré spočíva:

- A. **v práve stavby podzemnej kruhovej križovatky** v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení,

kde predmetom skúmania bol:

pozemok registra E, p.č. 21884/2, v k.ú. Staré Mesto v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 117/2020 (diel 1)

- B. **a v práve umiestnenia a užívania stavby SO.IS.105.1 Šagátova vjazd/výjazd z/do areálu autobusovej stanice I**, v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení,

kde predmetom skúmania bol:

pozemok registra C, p.č. 9871/148 k.ú. Staré Mesto v rozsahu podľa GP č. 123/2020 (diel 1)

Odpoveď na úlohu znalca:

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena, ktoré spočíva:

- A. **v práve stavby podzemnej kruhovej križovatky na pozemku E KN p.č. 21884/2, v k.ú. Staré Mesto v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 117/2020 (diel 1)**
 B. **a v práve umiestnenia a užívania stavby SO.IS.105.1 Šagátova vjazd/výjazd z/do areálu autobusovej stanice I, na pozemku C KN p.č. 9871/148 v k.ú. Staré Mesto v rozsahu vyznačenom na priloženom GP č. 123/2020 (diel 1)**

pre účely uzatvorenia záložnej zmluvy 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 ako odhad všeobecnej hodnoty, so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície (investíciou je chápaná hodnota predmetných pozemkov), kedy $V\check{S}H_{VB} < V\check{S}H_{POZ}$.

Stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena vychádza z odhadu všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie a odhadu hodnoty nájmu, ktoré sú stanovené výpočtom z poskytnutých a dostupných podkladov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| Podľa GP 117/2020 - parc. č. 21844/1 (diel1) (2 454 m ²) | 610 776,06 |
| Podľa GP 123/2020 - parc. č. 9871/148 (diel1) (136 m ²) | 56 396,48 |
| Všeobecná hodnota celkom | 667 172,54 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlená | 667 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Šesťstošestdesiatšedemtisíc Eur | |

REKAPITULÁCIA NÁJMU

| Názov | Nájom/MJ [€/rok] | Nájom [€/rok] |
|--------------------|------------------|------------------|
| Pozemky | | |
| 21844/1 (diel1) | 7,575 | 18 589,05 |
| 9871/148 (diel1) | 12,621 | 1 716,46 |
| Spolu | | 20 305,51 |
| Zaokrúhlené | | 20 300,00 |

Slovom: Dvadsaťtisícristo Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|--|-----------------------|--------------|
| Pozemok p.č. 21844/2 - podzemná komunikácia Mlynské Nivy | 49 810,35 | znižuje |
| Pozemok p.č. 9871/148 - vjazd/výjazd Šagátova | 4 599,30 | znižuje |
| Spolu VŠH | 54 409,65 | |

Slovom: Päťdesiatštyritisícštyristodesať Eur

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

V Bratislave dňa 26.9.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2002271 SNM/20/081/SBe, zo dňa 13.8.2020 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy pre p.č. 21844/2, zo dňa 3.9.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – 1xA4
3. Výpis z listu vlastníctva č. 8925 – čiastočný, zo dňa 3.9.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk, pre p.č. 21844/2 – 13xA4
4. Aktuálna kópia katastrálnej mapy pre p.č. 9871/148, zo dňa 3.9.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností - informatívny charakter – 1xA4
5. Výpis z listu vlastníctva č. 1316 – čiastočný, zo dňa 3.9.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk, pre p.č. 9871/148 -2xA4
6. Geometrický plán č. 117/2020 zo dňa 8.7.2020, na vecné bremeno práva umiestnenia a užívania stavby na p.č. E KN č. 21844/2 a CKN p.č. 21844/10,11 s overením v katastrálnom konaní dňa 20.7.2020, pod č. G1-1444/2020, Ing. Monika Vlčková – 3xA4
7. Geometrický plán č. 123/2020 zo dňa 16.7.2020, na zriadenie vecného bremena k pozemku na p.č. C KN č. 9871/148 s overením v katastrálnom konaní dňa 29.7.2020, pod č. G1- 1502/2020, Ing. Marian Druska - 3xA4
8. Žiadosť o zmenu stavebníka pre vybrané stavebné objekty podzemnej križovatky, zo dňa 13.1.2020 – HB Reavis – 2xA4
9. Doplnenie žiadostí zo dňa 17.10.2019 a 15.1.2020, zo dňa 20.7.2020 – HB Reavis – 1xA4
10. Grafické znázornenie záberu budúceho vecného bremena a mapa polohy predmetu ohodnotenia – 2xA4.
11. Záznam z obhliadky pozemkov zo dňa 3.9.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemku - 1xA4

Spolu:

31xA4