

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

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

Číslo spisu/objednávky : Objednávka č. OTS2000962 SNM/20/031/SBe zo dňa 09.03.2020 (doručená dňa 15.05.2020)

ZNALECKÝ POSUDOK

70/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva umiestnenia elektronabíjacej stanice s prípojkami NN na dobu neurčitú v rozsahu „Diel č. 1, 2, 3, 4“, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 2-35/2020, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený GeosK s.r.o. dňa 05.02.2020, autorizačne overený Ing. M. Bajtalom, PhD, a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2020 pod číslom G1 – 258/2020,
pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet strán (z toho príloh): 33 (18)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva umiestnenia elektronábijacej stanice s prípojkami NN na dobu neurčitú v rozsahu „Diel č. 1, 2, 3, 4“, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 2-35/2020, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený GeosK s.r.o. dňa 05.02.2020, autorizačne overený Ing. M. Bajtalom, PhD, a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2020 pod číslom G1 – 258/2020, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Účel znaleckého posudku

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.05.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.05.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 48929/19-383756 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 09.07.2019 (kópia)
- Geometrický plán č. 2-35/2020, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený GeosK s.r.o. dňa 05.02.2020, autorizačne overený Ing. M. Bajtalom, PhD, a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2020 pod číslom G1 – 258/2020 (originál)
- Objednávka č. OTS2000962 SNM/20/031/SBe zo dňa 09.03.2020 (doručená dňa 15.05.2020) daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (originál)

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

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka zo dňa 15.05.2020 - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 15.05.2020 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

6. Použitie právne predpisy a literatúra

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

Definície pojmov

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

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

Postup výpočtu odplaty za zriadenie vecného bremena:

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

I. Všeobecná hodnota pozemkov

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

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

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

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

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

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

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

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

kde

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

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

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

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

II. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky

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

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

VŠHPMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m²],

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

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

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

III. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov výpočtom.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

- **B 1) List vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka**
(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2837	3300	zastavaná plocha a nádvorie	22			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia – Podľa LV (nebol identifikovaný)

Časť C: Ťarchy

Podľa LV – bez vplyvu na predmet znaleckého posudku.

Iné údaje: Podľa LV

Poznámka: Bez zápisu

- B2) Geometrický plán č. 2-35/2020, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený GeosK s.r.o. dňa 05.02.2020, autorizačne overený Ing. M. Bajtalom, PhD, a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2020 pod číslom G1 – 258/2020,

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN													
		2837		3300	zast.pl.	Stav právny je totožný s registrom C KN									
847						1			2837	46	2837			zast.pl.	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava
						2			2837	1				22	
						3			2837	1					
						4			2837	1					
Spolu:				3300						49			3300		
<p>Poznámka č. 1: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (NN pripojky) na KN-C p.č. 2837 vo vyznačených dieloch č. 1-4 v prospech ZSE a. s., Čulenova 6, 816 47, Bratislava.</p> <p>Poznámka č. 2: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva umiestnenia stavieb nabíjajúcich staníc na KN-C p.č. 2837 vo vyznačených dieloch č. 2, 3, 4 v prospech ZSE a. s., Čulenova 6, 816 47, Bratislava.</p>															

Znalecký úkon je vypracovaný na základe podkladu – geometrický plán

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.05.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 15.05.2020 z verejnej komunikácie.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

- „Diel č. 1, 2, 3, 4“, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 2-35/2020, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený GeosK s.r.o. dňa 05.02.2020, autorizačne overený Ing. M. Bajtalom, PhD, a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2020 pod číslom G1 – 258/2020

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

- Ostatná časť pozemku KNC p.č. 2837, k.ú. Dúbravka, okrem dielov 1,2,3,4 spomínaných v časti f) tejto časti posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok – novovzniknuté diely 1, 2, 3, 4, pozemku – „KN C“ parc. č. 2837, k.ú. Dúbravka, sa nachádza pri ulici Bošáňho v Bratislave, k.ú. Dúbravka. V okolí sa nachádzajú bytové domy. Ide o plochy zelene a spevnené plochy.

Na hodnotených dieloch 2, 3,4 sú vybudované elektronabíjacie stanice. Ulica Bošániho v Bratislave sa nachádza v mestskej časti hl.m. SR - Dúbravka.

Pozemok KNC parc. č. 2837, k.ú. Dúbravka je evidovaný ako Zastavaná plocha a nádvorie a má výmeru 3300 m². Hodnotená je jeho časť vo výmere 49 m².

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita ma dobrú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej verejnej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, vody, kanalizácie, plynu).

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Dúbravka

Dúbravka je mestská časť Bratislavy ležiaca na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Názov dostala podľa obce, ktorá je dnes len jej malou časťou. Rozloha je 8,6 km². Počet obyvateľov sa pohybuje do 40 000. Súčasťou mestskej časti sú miestne časti Krčace, Záluhy a Podvornice. Pôvodná obec existovala už v 14. storočí a patrila hradu Devín. V súčasnosti je Dúbravka modernou časťou hlavného mesta Slovenska s obchodmi, školami, športovými areálmi a kultúrnymi zariadeniami a s nemalými možnosťami rozvíjať podnikateľské aktivity.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako plochy zelene a spevnené plochy. Na hodnotených dieloch 2, 3, 4 sa nachádzajú nabíjacie elektrostanice.

Pozemok sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 48929/19-383756) stabilizované územie, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101.

Vzhľadom na tvar a polohu hodnoteného pozemku a územný plán jeho samostatné využitie ako plnohodnotný stavebný pozemok je málo pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnotenému pozemku je z verejnej komunikácie.

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie a pod.).

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Hodnotené pozemky – diely 1, 2, 3, 4, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 2-35/2020, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený GeosK s.r.o. dňa 05.02.2020, autorizačne overený Ing. M. Bajtalom, PhD, a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2020 pod číslom G1 – 258/2020 na pozemku KNC parc. č. 2837, k.ú. Dúbravka, sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta Bratislava, v mestskej časti Dúbravka, ulica Bošáňiho. Pozemok je rovinatý. Na pozemku je prístup k rozvodom vody, elektriny, plynu, kanalizácie.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty sú charakterizované nižšie v tabuľke.

Pri pozemku podobného charakteru /malá výmera, úzke/ samostatne zmysluplné využite ako pozemok na stavbu je málo pravdepodobné (kr - 0,5). Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 140,- EUR/m² - 300,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Diel 1 (časť pozemku KNC p.č. 2837)	zastavaná plocha a nádvorie	46,00	1/1	46,00
Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 2837)	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 2837)	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Diel 4 (časť pozemku KNC p.č. 2837)	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera				49,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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>Ide o územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v MČ hl. mesta Bratislava - Dúbravka</i>	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Lokalita so štandardnými bytovými domami a nebytovými stavbami</i>	1,00
k _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o obytnú polohu mesta Bratislava</i>	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V danej lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, vodu, kanalizáciu, plyn, optika</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Dúbravka, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov.</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je malej výmery, nevhodného tvaru na stavbu (veľmi úzky) - samostatne nevyužitelný na výstavbu.</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,50$	1,6380
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6380$	108,75 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. Diel 1 (časť pozemku KNC p.č. 2837)	$46,00 \text{ m}^2 * 108,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 002,50
parcels č. Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 2837)	$1,00 \text{ m}^2 * 108,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108,75
parcels č. Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 2837)	$1,00 \text{ m}^2 * 108,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108,75
parcels č. Diel 4 (časť pozemku KNC p.č. 2837)	$1,00 \text{ m}^2 * 108,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108,75
Spolu		5 328,75

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Hodnotené pozemky**

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

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec (oslobodenie od dani), z dôvodu objektivizácie - daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby s obrátom nad 100 000 EUR ročne - 21%.

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

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo	
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s vypovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov		nad 2 roky
Nové obchody %											
2019 / 03	0.03	1.22	1.04	1.33	0.23	0.21	0.00	0.09	0.18	0.99	-
2019 / 04	0.03	1.05	1.07	1.35	0.23	0.21	0.00	0.15	0.27	0.21	-
2019 / 05	0.03	1.18	1.16	1.38	0.23	0.21	0.00	0.09	0.17	0.09	-
2019 / 06	0.03	0.57	1.04	1.35	0.23	0.21	0.00	0.04	0.28	0.74	-
2019 / 07	0.03	0.78	1.09	1.37	0.19	0.17	0.00	0.11	0.13	0.06	-
2019 / 08	0.03	0.71	1.08	1.38	0.19	0.17	0.00	0.05	0.19	0.10	-
2019 / 09	0.03	0.82	1.08	1.38	0.19	0.17	0.00	0.03	0.08	0.06	-
2019 / 10	0.03	0.84	1.10	1.32	0.21	0.01	0.00	0.05	0.10	0.00	-
2019 / 11	0.03	0.77	1.07	1.31	0.21	0.01	0.00	0.04	0.16	0.01	-
2019 / 12	0.03	0.74	1.05	1.08	0.21	0.01	0.00	0.02	0.03	0.82	-
2020 / 01	0.03	0.82	1.08	1.09	0.21	0.01	0.00	0.01	0.16	0.10	-
2020 / 02	0.02	0.85	1.07	0.70	0.09	0.01	0.00	0.06	0.10	0.10	-
2020 / 03	0.02	0.56	0.98	1.07	0.09	0.01	0.00	0.04	0.00	0.42	-

www.nbs.sk

Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je podľa posledných dostupných informácií po zaokrúhlení v priemere 0,28% (priemer hodnôt za posledné zverejnené ročné obdobie – priemer 2019/03 -2020/03).

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

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory pozemku určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 30 rokov (pozemok priemerný, s možnosťou komerčného využitia).

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	108,750 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,28 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	49,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 108,750 * \left[\frac{(1+0,0028)^{30} * 0,0028}{(1+0,0028)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 4,579 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 49,00 \text{ m}^2 * 4,579 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 224,37 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

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

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

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

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

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

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

Zohľadnenie straty

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

Obmedzenie z titulu závady:

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

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

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

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena: práva uloženia elektronábijacej stanice s prípojkami NN

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na pozemku KN C parc. č. 2837, k.ú. Dúbravka. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo uloženia elektronábijacej stanice s prípojkami NN. Vecné bremeno je plánované ako odplátne. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

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

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 49 m².

Na základe miestneho zisťovania predmetný pozemok slúži ako pozemok medzi bytovými domami.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možnosti jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Predpoklad zvýšeného záujmu o prenájom pozemku je málo pravdepodobný).

Obmedzenie z titulu závaly - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena - v priemere vo výške 30 % (obmedzenie: - na diely 1 - obmedzenie minimálne - NN rozvody v zemi, na dieloch 2, 3, 4 obmedzenie zvýšené z titulu umiestnenia nadzemnej časti elektronábijacích stanic).

Náklady na správu a údržbu pozemku uvažujem odborným odhadom na 5% z bežného výnosu (odhad za investície vložené do občasnej úpravy zelene).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,28 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	49	m ²	49,00	4,579	224,37

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*49*4,579	11,22
Predpokladané bežné náklady spolu:		11,22

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 224,37 - 11,22 - 67,31 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 145,84 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*49*4,579	11,22
Predpokladané budúce náklady spolu:		11,22

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 30) / 100 = 21,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 224,37 - 11,22 - 67,31 (30\% \text{ strata}) - 47,12 (21\% \text{ obmedzenie}) = 98,72 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |98,72 - 145,84| = 47,12 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,28 / 100 = 0,0028$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 47,12 * \frac{(1+0,0028)^1 - 1}{(1+0,0028)^1 * 0,0028}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 46,99 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 46,99 / 49 = 0,96 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 47,12 * \frac{(1+0,0028)^{20} - 1}{(1+0,0028)^{20} * 0,0028}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 915,25 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 915,25 / 49 = 18,68 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva umiestnenia elektronábijacej stanice s prípojkami NN na dobu neurčitú v rozsahu „Diel č. 1, 2, 3, 4“, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 2-35/2020, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený GeosK s.r.o. dňa 05.02.2020, autorizačne overený Ing. M. Bajtalom, PhD, a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2020 pod číslom G1 – 258/2020, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ku dňu 25.05.2020 a činí 920,- EUR.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 1 (časť pozemku KNC p.č. 2837) (46 m ²)	5 002,50
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 2837) (1 m ²)	108,75
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 2837) (1 m ²)	108,75
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 4 (časť pozemku KNC p.č. 2837) (1 m ²)	108,75
Spolu pozemky (49,00 m²)	5 328,75
Všeobecná hodnota celkom	5 328,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 300,00

Slovom: Päťtisícristo Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Diel 1 (časť pozemku KNC p.č. 2837, k.ú. Dúbravka)	4,579	210,63
Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 2837, k.ú. Dúbravka)	4,579	4,58
Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 2837, k.ú. Dúbravka)	4,579	4,58
Diel 4 (časť pozemku KNC p.č. 2837, k.ú. Dúbravka)	4,579	4,58
Spolu		224,37
Zaokrúhlene		225,00

Slovom: Dvestodvadsaťpäť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena: práva uloženia elektronábijacej stanice s prípojkami NN	915,25	znižuje
Spolu VŠH	915,25	
Zaokrúhlene	920,00	

Slovom: Deväťstodvadsať Eur

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena: práva uloženia elektronábijacej stanice s prípojkami NN	915,25	znižuje
Spolu VŠH	915,25	
Zaokrúhlene	920,00	

Slovom: Deväťstodvadsať Eur

Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je 920,00 €.

V Bratislave dňa 25.05.2020

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2000962 SNM/20/031/SBe zo dňa 09.03.2020 (doručená dňa 15.05.2020) daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka zo dňa 15.05.2020 vytvorený cez katastrálny portál – (8 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 15.05.2020 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – (1 x A4) – (3 x A4)
4. Geometrický plán č. 2-35/2020, k.ú. Dúbravka, ktorý bol vyhotovený GeosK s.r.o. dňa 05.02.2020, autorizačne overený Ing. M. Bajtalom, PhD, a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2020 pod číslom G1 – 258/2020
5. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 48929/19-383756 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 09.07.2019 – (3 x A4)
6. Fotodokumentácia – (1 x A4)
7. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)