

Znalec: Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava
Evidenčné číslo: 910 918
Mobil: 0905 985 337

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1303716 zo dňa 27.11.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku parc. č. 22840/5, kat. územie Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 25 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 12.01.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku parc. č. 22840/5, kat. územie Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 27.11.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.01.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1303716,

Územnoplánovacia informácia,

GP 826/2012 na oddelenie pozemku parc. č. 22840/5,

Mapa širších vzťahov,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2382 - čiastočný kat. ú. Nové Mesto, zo dňa

10.1.2014, vytvorené cez katastrálny portál,

Informatívna kópia z mapy kat.ú. Nové Mesto zo dňa 10.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,

Obhliadka nehnuteľností,

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
Marian Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Zilici, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Osobitné požiadavky zadávateľa:

stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena strpenia výstavby a užívania stavby.

Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

sporiadanie vlastníckych práv.

I. POSUDOK

VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Výber použitej metódy:

Číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda porovnej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

Vlastnícke a evidenčné údaje:

Číslo listu vlastníctva č.2382 - čiastočný, k. ú. Nové Mesto

Majetková podstata:

Číslo registra "C" evidované na katastrálnej mape

č. č. 22840/5, výmera 25 m², druh pozemku Ostatné plochy, sp. využ. p. 29, um.p. 1,

Príloha:

spôsobu využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

umiestnenia pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník právneho vzťahu: Vlastník

Právne mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Podiel vlastnícky podiel: 1/1

Príloha:

Číslo LV č. 2382 v prílohe tohto posudku.

Príloha:

Číslo LV č. 2382 v prílohe tohto posudku.

Vlastník právneho vzťahu: Nájomca

Číslo LV č. 2382 v prílohe tohto posudku - zápisy nesúvisia s posudzovaným pozemkom.

Vlastník právneho vzťahu: Správca

Právne mesto SR Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 2382 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 2382 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 2382 v prílohe tohto posudku.

Iné údaje:

Podľa LV č. 2382 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.01.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 2382 je evidovaný ohodnocovaný pozemok parc. č. 22840/5 kat. ú. Nové Mesto,

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

Pozemok - parc. č. 22840/5 k.ú. Nové Mesto,

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v obci Bratislava m. č. Nové Mesto v zastavanom území obce. Pozemok je súčasťou ľudového námestia, v časti obce s výstavbou prevažne radových rodinných domov. Táto štvrť je vzdialená 50 m od Vajnorskej ulice, priamo na mieste kde je umiestnené obchodné centrum Polus City. Do centrálnej časti mesta je prístup osobným automobilom v trvaní cca 10 min. Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, však dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej opravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok bol v čase obhliadky súčasťou parku so sadovou úpravou. V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je stanovené pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy. Iné využitie sa teda nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

1 POZEMKY

1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape****POPIS**

Pozemok parc. č. 22840/5, výmera 25 m², druh pozemku Ostatné plochy, katastrálne územie Nové Mesto je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382. Pozemok je súčasťou Ľudového námestia, je odčlenený od pozemku parc. č. 22840/1, ktorý tvorí väčšinu plochy tohto námestia. Terén v území kde sa pozemok nachádza je rovinatý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody kompletnej infraštruktúry (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu a telefónu, káblovej televízie). Dostupnosť do centra mesta Bratislava je osobným automobilom do 10 minút. Zastávka MHD je v pešej dosažiteľnosti.

Ohodnocovaný pozemok je súčasťou parku so sadovou úpravou.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Redukujúci faktor je uvažovaný 0,8 z dôvodu že sa jedná z hľadiska širších vzťahov o obytné územie v rámci mesta Bratislava ale konkrétny pozemok je možné využiť iba s funkciou parku.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy.

Nájom pozemku je počítaný so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miery ECB 0,25 % a dane z príjmu 23 %.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
22840/5	ostatná plocha	25	25,00	1/1	25,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	2,1168
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1168$	140,53 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 25,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2$	3 513,25 €

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	140,530 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	25,00 m ²

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

$$VŠH_{NPMJ} = 140,530 * \left[\frac{(1+0,0025)^{15} * 0,0025}{(1+0,0025)^{15} - 1} \right] * 1,22 = 11,660 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 25,00 \text{ m}^2 * 11,660 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 291,50 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**4.1 Právo strpenia výstavby a užívania stavby****POPIS****Vymedzenie obsahu:**

Na pozemku parc. č. 22840/5 kat. ú. Nové Mesto bude postavená čerpacia stanica kanalizácie. Pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. K zaisteniu výkonu vlastníckeho práva k stavbe čerpacej stanice bude zriadené vecné bremeno k pozemku. Využitie pozemku bude obmedzené existenciou stavby a jej prevádzky a údržby.

Vymedzenie rozsahu:

Veľkosť rozsahu je stanovená na veľkosť pozemku 25 m², ktorý bol na tento účel odčlenený geometrickým plánom z pôvodného pozemku parc. č. 22840/1. Tento pozemok nebude môcť vlastník využívať bez obmedzenia.

Viazanosť:

Obmedzenie sa viaže k celému pozemku parc. č. 22840/5.

Dĺžka trvania:

Navždy, po dobu existencie nehnuteľnosti. (fyzicky aj právne)

Ročný úžitok:

Ročný úžitok je stanovený vo výške obvyklého nájomného stanoveného so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miery ECB 0,25 % a dane z príjmu 23 %.

Obmedzenie z titulu závädy:

Objektivizácia budúceho zníženého odčerpateľného zdroja so zohľadnením závädy je stanovená na 100 % s ohľadom na umiestnenie pozemku a rozsah obmedzenia - právo stavby.

Vo výpočte je uvažovaná úroková miera ECB na úrovni 0,25 %, platná od 13.11.2013 a obdobie trvania závädy časovo neobmedzené.

Náklady na správu nehnuteľností spojené s bežným odčerpateľným zdrojom bez existencie závädy sú stanovené na úrovni 1% a s existenciou závädy na 1,5 % z hodnoty nájmu. Zvýšené náklady sú spôsobené zväčšením rozsahu administratívy pri správe nehnuteľností z dôvodu existencie vecného bremena. V nákladoch nie je uvažovaná daň z nehnuteľností nakoľko je od nej vlastník oslobodený.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Základná úroková sadzba ECB: 0,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom	25	m ²	25,00	11,336	283,40

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	2,83
Predpokladané bežné náklady spolu:	2,83

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 283,40 - 2,83 - 56,68 (20\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 223,89 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	4,25
Predpokladané budúce náklady spolu:	4,25

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 20) / 100 = 80,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 283,40 - 4,25 - 56,68 (20\% \text{ strata}) - 226,72 (80\% \text{ obmedzenie}) = - 4,25 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 4,25 - 223,89| = 228,14 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 228,14 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 227,57 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 227,57 / 25 = 9,10 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 228,14 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 4\,445,19 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 4\,445,19 / 25 = 177,81 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

3 513,25 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 22840/5 (25 m ²)	3 513,25
Spolu VŠH	3 513,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 510,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 510,00 €

Slovom: Tritisícpäťstodesať Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	11,660	291,50
Spolu		291,50
Zaokrúhlene		290,00

Slovom: Dvestodevätidesiat Eur

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo strpenia výstavby a užívania stavby	4 445,19	znižuje
Spolu VŠH	4 445,19	
Zaokrúhlene	4 450,00	

Slovom: Štyritisícštyristopäťdesiat Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne známe riziká.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1303716 zo dňa 27.11.2013,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2382 - čiastočný, zo dňa 10.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy k. ú. Nové Mesto zo dňa 10.01.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia,
5. Geometrický plán č. 826/2012 na oddelenie pozemku p.č. 22840/5,
6. Mapa územia,
7. Fotodokumentácia,