

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1401318 zo dňa 14.05.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 52/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva stavby na pozemku parc. č. 11787/7, kat. územie Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 30 (18)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 28.05.2014

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 - práva stavby na pozemku parc. č. 11787/7, kat. územie Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.05.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.05.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.05.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1401318,
Územnoplánovacia informácia,
Mapa širších vzťahov,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5567, kat. ú. Nové Mesto, zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy kat. ú. Nové Mesto zo dňa 27.05.2014, 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.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - práva stavby.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Vysporiadanie vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č.5567 - čiastočný, k. ú. Nové Mesto

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 11787/7, výmera 47 m², druh pozemku Zast. plochy a nádvoria, sp. využ. p. 16, um.p. 1, pr. vz. 5,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 5567 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 5567 v prílohe tohto posudku. Zápisy nesúvisia s ohodnocovaným pozemkom.

Iné údaje:

Podľa LV č. 5567 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.05.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Jedná sa o pozemok. K pozemku nie je potrebná technická dokumentácia.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 5567 je evidovaný ohodnocovaný pozemok parc. č. 11787/7 kat. ú. Nové Mesto,

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

Pozemok - parc. č. 11787/7 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 umiestnený medzi obytnými domami. Do centrálnej časti mesta je prístup osobným automobilom v trvaní cca 10 min. Zastávka MHD sa nachádza v dosahu pešej chôdze.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je zastavaný objektom trafostanice. Iné využitie sa nedá predpokladať.

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je stanovené pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie: viacpodlažná zástavba obytného územia. Súčasťou tejto funkcie využitia sú aj prislúchajúce nevyhnutné zariadenia v súlade s významom a potrebami územia. Jedná sa najmä o občianske vybavenie, zeleň, ihriská, dopravné a technické vybavenie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vlastník pozemku na ktorom je stavba postavená nie je vlastníkom stavby. S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne iné známe riziko.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemok parc. č. 11787/7, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Nové Mesto je evidovaný na liste vlastníctva č. 5567. Pozemok je umiestnený medzi obytnými domami a je na ňom umiestnená stavba trafostanice TS - 983 vo vlastníctve Západoslovenská distribučná a.s. 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 1 minút. Zastávka MHD je dostupná pešou chôdzou. Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu 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 zastavaný stavbou trafostanice s výmerou 47 m² a nie je možné uvažovať s inou výstavbou. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11787/7	zastavaná plocha a nádvorie	47	47,00	1/1	47,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. 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	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
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	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	2,1600
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1600$	143,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 47,00 \text{ m}^2 * 143,40 \text{ €/m}^2$	6 739,80 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	143,400 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,25 %
Daň z príjmu:	25 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,25
Počet MJ pozemku:	47,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 143,400 * \left[\frac{(1+0,0025)^{15} * 0,0025}{(1+0,0025)^{15} - 1} \right] * 1,25 = 12,190 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 47,00 \text{ m}^2 * 12,190 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 572,93 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo strpenia stavby

POPIS

Vymedzenie obsahu:

Na pozemku parc. č. 11787/7 kat. ú. Nové Mesto je postavená trafostanica TS - 983 vo vlastníctve Západoslovenská distribučná a.s. Pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. K zaisteniu výkonu vlastníckeho práva k stavbe trafostanice 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 47 m². Tento pozemok nebude môcť vlastník využívať bez obmedzenia.

Viazanosť:

Obmedzenie sa viaže k celému pozemku parc. č. 11787/7.

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 25 %.

Obmedzenie z titulu závady:

Objektivizácia budúceho zníženého odčerpateľného zdroja so zohľadnením závady 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 závady časovo neobmedzené.

Náklady na správu nehnuteľností spojené s bežným odčerpateľným zdrojom bez existencie závady sú stanovené na úrovni 1% a s existenciou závady 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:	Závada 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	47	m ²	47,00	12,19	572,93

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	5,73
Predpokladané bežné náklady spolu:	5,73

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 572,93 - 5,73 - 114,59 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 452,61 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	8,59
Predpokladané budúce náklady spolu:	8,59

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $100 * (100 - 20) / 100 = 80,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 572,93 - 8,59 - 114,59 (20\% \text{ strata}) - 458,34 (80\% \text{ obmedzenie}) = - 8,59 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 8,59 - 452,61| = 461,20 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 461,20 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$VŠH_{VB} = 460,05 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 460,05 / 47 = 9,79 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 461,20 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$VŠH_{VB} = 8\,986,25 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 8\,986,25 / 47 = 191,20 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 6 739,80 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 11787/7 (47 m ²)	6 739,80
Spolu VŠH	6 739,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **6 700,00 €**
Slovom: **Šesťtisícsedemsto Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	12,190	572,93
Spolu		572,93
Zaokrúhlene		570,00

Slovom: **Päťstosedemdesiat Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo strpenia stavby	8 986,25	znižuje
Spolu VŠH	8 986,25	
Zaokrúhlene	9 000,00	

Slovom: **Deväťtisíc Eur**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 28.5.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1401318 zo dňa 14.05.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.5567 - čiastočný, zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia z mapy k. ú. Nové Mesto zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia,
5. Mapa územia,
6. Fotodokumentácia,