

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1401321 zo dňa 14.05.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 53/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva stavby na pozemku parc. č. 2522/5, kat. územie Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Počet listov (z toho príloh): 29 (17)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 29.05.2014

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. 2522/5, kat. územie Karlova Ves, obec BA-m.č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

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. OTS1401321,
Územnoplánovacia informácia,
Mapa širších vzťahov,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 46 kat. ú. Karlova Ves, zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Informatívna kópia z mapy kat.ú. Karlova Ves 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. Porovnávacia 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.46 - čiastočný, k. ú. Karlova Ves

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 2522/5, výmera 4 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 16, um.p. 2,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Poznámka

Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 46 v prílohe tohto posudku. Zápisy nesúvisia s posudzovaným pozemkom.

Iné údaje:

Podľa LV č. 46 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 technická dokumentácia nie je potrebná.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na liste vlastníctva č. 46 je evidovaný ohodnocovaný pozemok parc. č. 2522/5 kat. ú. Karlova Ves,

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

Pozemok - parc. č. 2522/5 kat. ú. Karlova Ves.

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. Karlova Ves mimo zastavaného územia obce. Pozemok je umiestnený bezprostredne vedľa komunikácie prevažne s výstavbou občianskej vybavenosti a technických areálov. Do centrálnej časti mesta je prístup osobným automobilom v trvaní cca 25 min.

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 TS - 1770 vo vlastníctve Západoslovenská distribučná a.s. Zmena spôsobu využitia pozemku sa vzhľadom k tomu nedá predpokladať.

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je stanovené pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie: ostatná ochranná a izolačná zeleň.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby na ňom postavenej. 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 DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemok parc. č. 2522/5, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Karlova Ves je evidovaný na liste vlastníctva č. 46. Tento pozemok bol na tento účel odčlenený geometrickým plánom z pôvodného pozemku parc. č. 2522/4. Pozemok je umiestnený bezprostredne vedľa komunikácie v území s prevládajúcou výstavbou občianskej vybavenosti a technických areálov. Na pozemku je umiestnená stavba trafostanice TS - 1770 vo vlastníctve Západoslovenská distribučná a.s. Terén v území kde sa pozemok nachádza je mierne svahovitý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu a telefónu. Dostupnosť do centra mesta Bratislava je osobným automobilom do 25 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 o pozemok zastavaný stavbou trafostanice s výmerou iba 4 m² a nie je možné uvažovať s iným zmysluplným využitím.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň.

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]
2522/5	zastavaná plocha a nádvorie	4	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{HM} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
k _p koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
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	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	1,5444
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5444$	102,53 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 102,53 \text{ €/m}^2$	410,12 €

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

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	102,530 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,25 %
Daň z príjmu:	25 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,25
Počet MJ pozemku:	4,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 102,530 * \left[\frac{(1+0,0025)^{15} * 0,0025}{(1+0,0025)^{15} - 1} \right] * 1,25 = 8,716 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 8,716 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{34,86 \text{ €/rok}}$$

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

Na pozemku parc. č. 2522/5 kat. ú. Karlova Ves je postavená trafostanica TS - 1770 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 je obmedzené existenciou stavby a jej prevádzky a údržby.

Vymedzenie rozsahu:

Veľkosť rozsahu je stanovená na veľkosť pozemku 4 m², ktorý bol na tento účel odčlenený geometrickým plánom z pôvodného pozemku parc. č. 2522/4. Tento pozemok nebude môcť vlastník využívať bez obmedzenia.

Viazanosť:

Obmedzenie sa viaže k celému pozemku parc. č. 2522/5.

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 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 nájomu. 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	4	m ²	4,00	8,716	34,86

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	0,35
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,35

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 34,86 - 0,35 - 6,97 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 27,54 €/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	0,52
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,52

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 34,86 - 0,52 - 6,97 (20\% \text{ strata}) - 27,89 (80\% \text{ obmedzenie}) = - 0,52 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 0,52 - 27,54| = 28,06 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 28,06 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$VŠH_{VB} = 27,99 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 27,99 / 4 = 7,00 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 28,06 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$VŠH_{VB} = 546,73 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 546,73 / 4 = 136,68 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 410,12 €
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. 2522/5 (4 m ²)	410,12
Spolu VŠH	410,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	410,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **410,00 €**
Slovom: **Štyristodesať Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape	8,716	34,86
Spolu		34,86
Zaokrúhlene		35,00

Slovom: **Tridsaťpäť Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo strpenia výstavby a užívania stavby	546,73	znižuje
Spolu VŠH	546,73	
Zaokrúhlene	550,00	

Slovom: **Päťstopäťdesiat Eur**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 29.5.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1401321 zo dňa 14.05.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.46, 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,