

Ing. Igor Kropáč

znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

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

Číslo spisu (objednávky) : 24.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2014

Vo veci :

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - právo prechodu a prejazdu cez pozemok p. č. 2079/1 vyznačenom na geometrickom pláne č. 7/2014 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín pre účel jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

Počet strán (z toho príloh) : 20 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – právo prechodu a prejazdu cez pozemok p. č. 2079/1 vyznačenom na geometrickom pláne č. 7/2014 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava – m. č. Devín, k. ú. Devín

2. Dátum vyžiadania posudku : 24.01.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 05.03.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 05.03.2014

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané objednávateľom :

5.1.1. Objednávka znaleckého posudku

5.1.2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1786 – čiastočný zo dňa 05.03.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 05.03.2014 – kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 7/2014 na vyznačenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok p. č. 2079/1 zo dňa 11.02.2014 s právoplatnosťou zo dňa 19.02.2014 – kópia

5.1.5. Územnoplánovacia informácia na p. č. 2079/1 vydaná magistrátom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 07.01.2014 – kópia

5.1.6. Situácia

5.2. Obstarané znalcom :

5.2.1. Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

7. Ďalšie použité právne predpisy :

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých predpisov

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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

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

Vyhláška MF SR č. 546/2003 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MF SR č. 58/1993 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Slovenskej národnej rady č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 – Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
Zdrojom koeficientu vyjadrujúceho vývoj cien je Štatistický úrad SR

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena – právo prechodu a prejazdu cez časť pozemku p. č. 2079/1 – diel č. 1, k. ú. Devín

9. Účel znaleckého posudku :

Zriadenie vecného bremena

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky : Príloha č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože pozemok v čase hodnotenia neprináša objektívny výnos formou prenájmu inému subjektu. Porovnávacia metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok relevantných údajov z posledného obdobia (cca jedného roka) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 11.61.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. **1786 - čiastočný**

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 2079/1 4437 m2 ostatné plochy 37 2 101

spôsob využívania pozemku - 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

druh chránenej nehnuteľnosti - 101 - chránená krajinná oblasť

umiestnenie pozemku - 2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava,

PSČ 814 99, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

C - Ľarchy

bez zápisu

Iné údaje - bez zápisu k hodnotenej parcele

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 05.03.2014

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku boli objednávateľom predložené list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, geometrický plán, územnoplánovacia informácia a situácia.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností a skutkového stavu bolo zistené, že posudzovaná nehnuteľnosť - pozemok p. č. 2079/1 je v súlade s údajmi v katastri nehnuteľností.

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

pozemok p. č. 2079/1 - ostatné plochy - diel č. 1 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Devín, k. ú. Devín

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

vonkajšie úpravy - spevnené plochy

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť - pozemok - sa nachádza na okraji bežného sídliska Karlova Ves - Dlhé diely na Svíbovej ulici mimo zastavaného územia hlavného mesta SR Bratislavy miestna časť Karlova Ves - Dlhé Diely v katastrálnom území Devín. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý až mierne svahovitý, širšieho okolia svahovitý. Pozemok je prístupný po strmej spevnenej asfaltovej komunikácii. Je napojený na vodu, elektrinu, kanalizáciu, plyn a telefón. V dosahu je mestská hromadná doprava, miestne úrady a kompletná infraštruktúra. Nehnuteľnosť je v tichom prostredí bez negatívneho zaťaženia z okolia. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 - 40 minút jazdy mestskou hromadnou dopravou, prípadne autom. Dopravné napojenie na mestský diaľničný systém je vo vzdialenosti cca 2 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 2079/1 funkčné využitie územia - vodné hospodárstvo, kód 601 (viď príloha č. 5).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Parcela sa nachádza v areáli vodojemu Karlova Ves III. tlakové pásmo, kde v hraniciach jeho oplotenia platia podmienky pre ochr. pásmo vodného zdroja. Parcela sa nachádza v CHKO Malé Karpaty - jedná sa o chránené územie prírody, v ktorej platí II. stupeň ochrany.

S ďalším využívaním parcely v súčasnom charaktere podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené žiadne ďalšie administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Ostatné plochy p. č. 2079/1- diel č. 1, k. ú. Devín

POPIS

Pozemok sa nachádza na severozápadnom okraji obytnej časti Bratislavy v katastrálnom území Devín. Hodnotená časť parcely č. 2079/1 - ostatné plochy - diel č. 1 tvorí prístupovú cestu k rodinnému domu s. č. 3065. Na pozemku sú spevnené betónové plochy. Pozemok má rovinatý až mierne svahovitý charakter. Je prístupný po spevnenej komunikácii s napojením na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn a telefón. Pozemok je v tichom prostredí bez negatívneho zaťaženia z okolia.

Parcela č.	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2079/1	ostatná plocha	138	138,00	1/1	138,00

Obec:
= 66,39 €/m²

Bratislava **Východisková hodnota:**

VH_{MJ}

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	1,35
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 priemyselnej polohy	a 3. obytná alebo rekreačná poloha	1,05
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky na chránených územiach	1,20
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1,45 * 1,20 * 0,75$	1,8498
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8498$	122,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 138,00 \text{ m}^2 * 122,81 \text{ €/m}^2$	16 947,78 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKU VÝPOČTOM

3.1.1 Ostatné plochy p. č. 2079/1 - diel č. 1, k. ú. Devín

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	122,810	€	Obdobie	predpokladanej
návratnosti investície:	15 rokov		Úroková miera:	0,25 %
z príjmu:	23 %		Koeficient zohľadňujúci daňové	
zaťaženie:	1,23		Počet MJ pozemku:	138,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 122,810 * \left[\frac{(1+0,0025)^{15} * 0,0025}{(1+0,0025)^{15} - 1} \right] * 1,23 = 10,273 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 138,00 \text{ m}^2 * 10,273 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,417,67 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno právo prechodu a prejazdu cez pozemok p. č. 2079/1 - diel č. 1

POPIS

Vecné bremeno je posudzované zo strany vlastníka pozemku. Vztahuje na celú výmeru pozemku, na ktorú sa vzťahuje právo prechodu a prejazdu, t. j. 138 m². Daň z pozemku je vypočítaná na základe podkladov uvedených na internetovej stránke mesta Bratislava (<http://www.bratislava.sk>). V posudzovanom prípade je za náklady považovaná len daň z nehnuteľnosti. Iné náklady v tomto prípade vlastník pozemku nemá. Pozemok bude aj po zriadení vecného bremena prístupný ostatným užívateľom tak, ako pred jeho zriadením. Obmedzenie zo zriadenia vecného bremena sa týka stavebného obmedzenia. Údržba pozemku nie je v hodnote vecného bremena uvažovaná.

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 za pozemok	138	m ²	138,00	10,273	1 417,67

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	8,65
Predpokladané bežné náklady spolu:	8,65

Odhadovaná strata: 5 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 1\,417,67 - 8,65 - 70,88 \text{ (5\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 1\,338,14 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	8,65
Predpokladané budúce náklady spolu:	8,65

Odhadovaná strata: 5 % **Obmedzenie z titulu závady:** skutočné: 20 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $20 * (100 - 5) / 100 = 19,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 1\,417,67 - 8,65 - 70,88 \text{ (5\% strata)} - 269,36 \text{ (19\% obmedzenie)} = 1\,068,78 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,068,78 - 1\,338,14| = \mathbf{269,36 \text{ €/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 269,36 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{268,69 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 268,69 / 138 = \mathbf{1,95 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 269,36 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{5\ 248,34\ \text{€}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 5\ 248,34 / 138 = \mathbf{38,03\ \text{€/m}^2}$$

III. ZÁVER

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY JEDNORÁZOVEJ
ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA – PRÁVO
PRECHODU A PREJAZDU CEZ POZEMOK p. č. 2079/1 - DIEL č. 1
v k. ú. DEVÍN**

podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky
č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších
predpisov

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno právo prechodu a prejazdu cez pozemok p. č. 2079/1 - diel č. 1, k. ú. Devín	5 248,34	znižuje
Spolu VŠH	5 248,34	
Zaokrúhlene	5 200,00	

Slovom: **Päťtisícvesto Eur**

V Bratislave
dňa 05.03.2014

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1786 – čiastočný – kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy – kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 7/2014 na vyznačenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok p. č. 2079/1
5. Územnoplánovacia informácia na p. č. 2079/1 vydaná magistrátom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
6. Situácia
7. Fotodokumentácia