

Znalec

Ing. arch. Dagmar Jurovátá
Brižitská 21A, 841 01 Bratislava
tel. 0905 277 291, jurovata@inferno.sk
IČO: 30868742
DIČ: 1025814966

Zadávatel'

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00603481
DIČ: 2020372596

Číslo spisu (objednávky)

OTS402555 SNM/14/130/SBe zo dňa 17.09.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2014

Vo veci

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – práva stavby kanalizačnej šachty na časti pozemku registra "C" parc. číslo 263/4 o výmere 2m² a v práve uloženia kanalizačnej prípojky na častiach pozemkov registra "C" parc. číslo 263/3 a 263/4 o spoločnej výmere 2m² v katastrálnom území Čunovo, mestská časť Čunovo, okres Bratislava V. Pozemky nie sú evidované na liste vlastníctva, tvoria časti pozemku registra "E" parcelné číslo 830/1 zapísaného na liste vlastníctva č. 767 podľa geometrického plánu č. 27/2014.

Počet strán posudku (z toho príloh) 20 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení 3 + cd

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - práva stavby kanalizačnej šachty na časti pozemku registra "C" parc. číslo 263/4 o výmere 2m² a v práve uloženia kanalizačnej prípojky na častiach pozemkov registra "C" parc. číslo 263/3 a 263/4 o spoločnej výmere 2m² v katastrálnom území Čunovo, mestská časť Čunovo, okres Bratislava V. Pozemky nie sú evidované na liste vlastníctva, tvoria časti pozemku registra "E" parcelné číslo 830/1 zapísaného na liste vlastníctva č. 767 podľa geometrického plánu č. 27/2014.

2. Dátum vyžiadania posudku (dátum objednávky) 17.09.2014

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 19.09.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje 19.09.2014

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku

5.1 Dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS402555 SNM/14/130/SBe zo dňa 17.09.2014
- Geometrický plán č. 27/2014 zo dňa 19.05.2014
- Územnoplánovacia informácia

5.2 Získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 767, k. ú. Čunovo zo dňa 12.09.2014
- Kópia z katastrálnej mapy v mierke 1:2000 zo dňa 12.09.2014
- Kópia z katastrálnej mapy v mierke 1:500 zo dňa 13.09.2014
- Fotodokumentácia a obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti zo dňa 19.09.2014

6. Použitý právny predpis

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niekt. zákonov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Výpočtový program HYPO, dodávateľ Kros s.r.o. Žilina
- Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava, 2012
- Všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta SR Bratislavy o dani z nehnuteľností, aktuálne sadzby dane z nehnuteľností
- Verejne dostupné informácie z webových stránok www.reality.sk, www.trh.sk a pod.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Neboli vznesené.

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

Podklad pre odplatné zriadenie vecného bremena.

10. Základné pojmy

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 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 neprimeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

- Vecné bremená – závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy (straty), ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá je štandardnou metódou pre ohodnotenie nehnuteľností a podľa odborného názoru znalca najvhodnejšie vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a čase. Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Vo výpočte sú uvažované konštantné údaje pre celé navrhované obdobie trvania závady so vstupnými údajmi platnými k termínu posúdenia. Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYPO 11.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladov o vlastníctve

LIST VLASTNÍCTVA č. 767, vydaný Katastrálnym úradom v Bratislave – k. ú. Čunovo

A. Majetková podstata

Parcelné číslo	Výmera v m2	Parcely registra "E"	
		Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
830/1	5532	zastavaná plocha a nádvorie	1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník Hl. mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, spoluvlast. podiel 1/1

C. Ťarchy Bez zápisu

Iné údaje: Podľa lv.

Poznámka: Bez zápisu.

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 27/2014, vypracovaný Ing. Ľubicou Burianovou dňa 19.05.2014

Parc. číslo	Výmera v m2	Stav podľa registra "C"		
		Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Umiest. pozemku
263/3	10	zastavaná plocha	15	1
263/4	89	zastavaná plocha	25	1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
 Kód spôsobu využívania poz.: 15 - pozemok, na ktorom je postavená budova označená súpisným číslom
 25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 19.09.2014 bez účasti zadávateľa.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom pri obhliadke dňa 19.09.2014.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom

Obhliadka pozemku bola vykonaná znalcom bez účasti zadávateľa. V súčasnosti sa pozemok využíva ako spevnená plocha pri bytovom dome. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Pozemky sú ohodnocované tak, ako sú zapísané na liste vlastníctva č. 767 a geometrickom pláne č. 27/2014.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutkovým stavom. Predmetný pozemok registra "E" parcelné číslo 830/1 je zapísaný na liste vlastníctva č. 767 a následne rozčlenený na základe geometrického plánu č. 27/2014. Je zakreslený na kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené

- | | | |
|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
| 1. Pozemok parc. č. 263/3 | zastavaná plocha | o celkovej výmere 10 m ² |
| 2. Pozemok parc. č. 263/4 | zastavaná plocha | o celkovej výmere 89 m ² |

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Celková výmera [m ²]	Výmera pozemku so závadou [m ²]
263/3	zastavaná plocha a nádvorie	10,00	1/1	10,00	
263/4	zastavaná plocha a nádvorie	89,00	1/1	89,00	
Spolu výmera				99,00	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 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	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	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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POSUDZOVANÝCH ČASTÍ POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8252
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8252$	121,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 99,00 \text{ m}^2 * 121,18 \text{ €/m}^2$	11 996,82 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	121,180 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	99,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$V\check{S}H_{NPMJ} = 121,180 * \left[\frac{(1+0,0100)^{20} * 0,0100}{(1+0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 7,991 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 99,00 \text{ m}^2 * 7,991 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 791,11 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno - právo stavby kanalizačnej šachty a umiestnenia kanalizačnej prípojky na pozemku

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,15 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
hrubý ročný príjem z prenájmu pozemku	10+89	m ²	99,00	7,99	791,01

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z pozemku	6,21
Predpokladané bežné náklady spolu:	6,21

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 791,01 - 6,21 - 79,10 (10\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 705,70 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z pozemku	6,21
Predpokladané budúce náklady spolu:	6,21

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné:

5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$5 * (100 - 10) / 100 = 4,50 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 791,01 - 6,21 - 79,10 (10\% \text{ strata}) - 35,60 (4,5\% \text{ obmedzenie}) = 670,10 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |670,10 - 705,70| = 35,60 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:

$$k = 0,15 / 100 = 0,0015$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 35,60 * \frac{(1 + 0,0015)^1 - 1}{(1 + 0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 35,55 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 35,55 / 99 = 0,36 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 35,60 * \frac{(1 + 0,0015)^{20} - 1}{(1 + 0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 700,91 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 700,91 / 99 = 7,08 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva stavby kanalizačnej šachty na časti pozemku registra "C" parcelné číslo 263/4 a v práve uloženia kanalizačnej prípojky na častiach pozemkov registra "C" parcelné číslo 263/3 a 263/4 v katastrálnom území Čunovo, mestská časť Čunovo, okres Bratislava V. Pozemky nie sú evidované na liste vlastníctva, tvoria časti pozemku registra "E" parcelné číslo 830/1 zapísaného na liste vlastníctva č. 767 podľa geometrického plánu č. 27/2014.

Ohodnotenie bolo vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie, pričom táto metóda bola vybraná znalcom ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v danej lokalite a čase. Všeobecná hodnota pozemku je určená znaleckým odhadom ako najpravdepodobnejšia cena pozemku ku dňu 19.09.2014, ktorú by táto nehnuteľnosť mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena pozemku je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Vo výpočte sú uvažované konštantné údaje pre celé navrhované obdobie trvania závädy so vstupnými údajmi platnými k termínu posúdenia.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 263/3 (10 m ²)	1 211,80
Pozemok - parc. č. 263/4 (89 m ²)	10 785,02
Spolu VŠH	11 996,82
Zaokrúhlená VŠH spolu	12 000,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu:

12 000,00 €

Slovom:

Dvanásťtisíc Eur

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo stavby kanalizačnej šachty a umiestnenia kanalizačnej prípojky na pozemku	700,91	znižuje
Spolu VŠH	700,91	
Zaokrúhlene	700,00	

Všeobecná hodnota vecného bremena je spolu:

700,00 €

Slovom:

Sedemsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká v súvislosti s užívaním predmetnej nehnuteľnosti okrem tých, ktoré sú uvádzané v posudku.

Znalecký úkon (znalecký posudok) má spolu 20 strán formátu A4, z toho 10 strán formátu A4 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých 3 obdrží zadávateľ a jeden ostáva v archíve znalca.

V Bratislave dňa 19.09.2014

Ing. arch. Dagmar Jurovátá

IV. PRÍLOHY

▪ Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 767, k. ú. Čunovo zo dňa 12.09.2014	1A4
▪ Kópia z katastrálnej mapy v mierke 1:2000 zo dňa 12.09.2014	1A4
▪ Kópia z katastrálnej mapy v mierke 1:500 zo dňa 13.09.2014	1A4
▪ Objednávka č. OTS402555 SNM/14/130/SBe zo dňa 17.09.2014	1A4
▪ Geometrický plán č. 27/2014 zo dňa 19.05.2014, vypracovaný Ing. Ľubicou Burjanovou	3A4
▪ Územnoplánovacia informácia zo dňa 14.07.2014	2A4
▪ Fotodokumentácia zo dňa 19.09.2014	<u>1A4</u>
	10A4

Fotodokumentácia:



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915023.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 12/2014 znaleckého denníka č. 1/2014.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem na základe priloženého dokladu č. 12/2014.

Ing. arch. Dagmar Jurovátá