

Meno, adresa znalca: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,
Ing. Iveta Grebáčová, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS 1600691 SNM/16/015/SK

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - právo stavby na novovzniknutom pozemku parc.č. 9918/83 (oddelená parcela podľa Geometrického plánu č.15/2015 vyhotoveného firmou Geolík s.r.o.), k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava mestská časť Staré Mesto, obec Bratislava I pre účel zamýšľanej odplaty.

Počet listov (z toho príloh): 22 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 7.4.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - právo stavby na novovzniknutom pozemku parc.č. 9918/83 (oddelená parcela podľa Geometrického plánu č.15/2015 vyhotoveného firmou Geolik s.r.o.), k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava mestská časť Staré Mesto, obec Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania posudku: 15.3.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 6.4.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.4.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo OTS 1600691 SNM/16/015/LP

Výpisy z katastra nehnuteľností ..., k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál,

Výpisy z katastra nehnuteľností 4288, k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál,

Geometrický plán č. 15/2015 na oddelenie pozemku p.č.9918/83, vyhotovený firmou Geolik s.r.o.,

Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 21.1.2016

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška č. 107/2016 Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

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

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. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Žiadne.

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

Zamýšľaná odplata.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.9918/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 356 m², 25, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.9894, zastavané plochy a nádvoria o výmere 351 m², 0, 1,

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.4.2016.

d) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 4288, k.ú.: Nivy.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

novovzniknutý pozemok parc.č. 9918/83, k.ú. Nivy.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

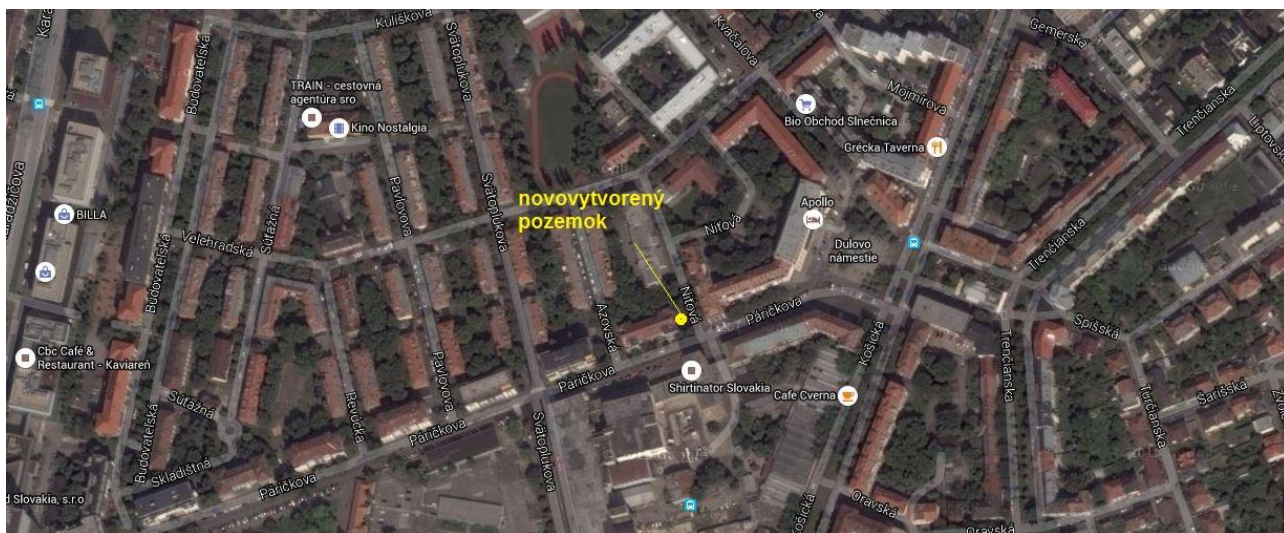
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza na Niťovej ulici v Bratislave v mestskej časti Nivy, na sídlisku 500 bytov.

Ide o širšie centrum mesta s prvou výstavbou sídliskového typu.

Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD - autobusy, trolejbusy a električky, ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej vzdialenosti.

**Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok sa nachádza pri bytovom dome a je určený pod stavbu výťahu.

Územným plánom je dané funkčné využitie územia - viacpodlažná zástavba obytného územia.

Analýza rizík:

Žiadne nepredpokladám.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 novovzniknutý pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9918/83	zastavané plochy a nádvoria		3 3,00	1/1	3,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,85
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,85 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,3300
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3300$	221,08 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 221,08 \text{ €/m}^2$	663,24 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 novovzniknutý pozemok

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	221,080 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	3,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 221,080 * \left[\frac{(1 + 0,0000)^{30} * 0,0000}{(1 + 0,0000)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 8,771 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 8,771 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{26,31 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 vecné bremeno - právo stavby

"Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zataženého (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, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie."

Výška hospodárskej ujmy je odvodená z možného dosiahnuteľného nájmu za predmetné pozemky v danom mieste a čase. Pozemky sú resp. budú zatažené existenciou stavieb na nich umiestnených, čím je možné predpokladať obmedzenie ich využitia.

Hodnota vecného bremena za pozemok je vypočítaná zo všeobecnej hodnoty časti pozemkov a jeho predpokladaného nájmu s dobou predpokladanej návratnosti investície 30 rokov. Toto obdobie je zvolené s ohľadom na neobmedzený čas trvania vecného bremena a vzájomnú súvislosť použitých vzťahov na výpočet všeobecnej hodnoty nájmu a všeobecnej hodnoty bremena.

Hodnota hospodárskej ujmy by sa rovnala v plnej výške hodnote objektívneho nájmu zníženého o predpokladanú stratu na nájomnom z dôvodu neprenajatia celoročne celej výmery pozemkov a zníženú o náklady vlastníka spojené s daňou z nehnuteľnosti, len v prípade že by pozemky z titulu obmedzenia vlastníckeho práva nemohli byť využívané pre žiadny účel.

Za hodnotu hospodárskej ujmy je v danom prípade uvažovaných 10% obvyklého nájomného. Hodnota takto stanovenej hospodárskej ujmy zohľadňuje aj prípadnú stratu vlastníka z neprenajatia časti pozemkov počas celého roka a jeho náklady spojené s daňou z nehnuteľnosti vyplývajúcom z prenájmu nehnuteľnosti.

Stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena:

Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemkov v prospech iného, v tom prípade je s povinnosťou strpieť právo stavby. Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tom prípade ako jednorazovú

odplatu za jeho zriadenie, s právom vstupovať a vykonávať opravy. Predpokladáme neobmedzenú dobu jeho trvania.

Zameranie ťarchy - právo zriadenia vecného bremena je vyznačené v Geometrickom pláne na oddelenie pozemku p.č. 9918/83, č.15/2015, vypracovaný firmou Geolik s.r.o., Ing. Ladislavom Ivanom, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou, dňa 6.8.2012.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
novovzniknutý pozemok 1		ks	1,00	26,31	26,31

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	0,21
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,21

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 26,31 - 0,21 - 2,63 \text{ (10\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 23,47 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	0,21
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,21

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 10) / 100 = 90,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 26,31 - 0,21 - 2,63 \text{ (10\% strata)} - 23,68 \text{ (90\% obmedzenie)} = - 0,21 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 0,21 - 23,47| = 23,68 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a záady

Úroková miera: $k = 0 / 100 = 0,00$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 23,68 * \frac{(1 + 0,00)^1 - 1}{(1 + 0,00)^1 * 0,00}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{23,68 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 23,68 / 1 = \mathbf{23,68 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 23,68 * \frac{(1 + 0,00)^{20} - 1}{(1 + 0,00)^{20} * 0,00}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{473,60 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 473,60 / 1 = \mathbf{473,60 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
vecné bremeno - právo stavby	473,60	znižuje
Spolu VŠH	473,60	
Zaokrúhlene	475,00	

Slovom: **Štyristosedemdesiatpäť Eur**

V Bratislave dňa 7.4.2016

Vypracoval:
 STATUS Plus, s.r.o.
 Ing. Igor Grebáč, osoba zodpovedná za výkon
 konateľ spoločnosti znaleckej činnosti

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OTS 1600691 SNM/16/015/LP
- Výpisy z katastra nehnuteľností ..., k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál,
- Výpisy z katastra nehnuteľností 4288, k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál,
- Geometrický plán č. 15/2015 na oddelenie pozemku p.č.9918/83, vyhotovený firmou Geolik s.r.o.,
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 21.1.2016

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.30/2016 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu číslo.

V Bratislava dňa 7.4.2016

STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Igor Grebáč, konateľ spoločnosti

Vypracoval:

STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Iveta Grebáčová, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti