

Znalec: Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava
Evidenčné číslo: 910 918
Mobil: 0905 985 337

Zadávateľ: GEODET TEAM s.r.o., Partizánska ul. č. 23, 811 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 15.08.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 103/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemkoch
parc.č. 495/2, 495/3, kat. územie Devín, obec BA-m.č. Devín, okres Bratislava IV.

Počet listov (z toho príloh): 16 (9)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
V Bratislave: 23.08.2016

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 - stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemkoch parc.č. 495/2, 495/3, kat. územie Devín, obec BA-m.č. Devín, okres Bratislava IV.

2. Dátum vyžiadania posudku: 15.08.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
25.08.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.08.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, kat.ú. Devín, zo dňa 16.08.2016,
objednávka K1-16862/2016,
Kópia katastrálnej mapy, kat.ú. Vajnory zo dňa 04.02.2015, objednávka K1-16862/2016.

5.2 Získané znalcom:

Ohliadka 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 a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 344/2009 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 390/2015 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 428/2004 Z.z. o preklade a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 362/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehmuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehmuteľnostiam.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehmuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehmuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov a vecných bremena na pozemkoch - 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 viacerých podkladov porovnateľných nehmuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 1 - čiastočný, k.ú. Devín

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela 495/1, výmera 160 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 22, um.p. 1.

Parcela 495/2, výmera 9 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 16, um.p. 1.

Parcela 495/3, výmera 9 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 18, um.p. 1.

Iné údaje:

Stavba na parcele 495/2 je evidovaná na LV č. 2144.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR
IČO: 00603481

Spolu vlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku. Zápis nesúvisí s ohodnocovaným pozemkom.

C. Tarclye

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku. Zápis nesúvisí s ohodnocovaným pozemkom.

Iné údaje:

Podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku. Zápis nesúvisí s ohodnocovaným pozemkom.

c) Údaje o ohliadke predmetu posúdenia:

Miestna ohliadka spojeví s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.08.2016.

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. 1 sú evidované ohodnocované pozemky parc. č. 495/2, 495/3, kat. ú. Devín.

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

Pozemok - parc. č. 495/2, 495/3, kat. ú. Devín.

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

Stará trafostanica postavená na pozemku parc.č. 495/2 a pozemok parc.č. 495/1, k.ú. Devín.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m.č. Devín v zastavanom území obce, na okraji mestskej časti, v území s prevládajúcou zástavbou rekreačných a rodinných domov. Do centrálnej časti mesta Bratislava je prístup osobným automobilom v trvaní cca 30 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 parc.č. 495/2 je zastavaný objektom trafostanica, pozemok parc.č. 495/3 sa nachádza bezprostredne okolo trafostanice pre zabezpečenia údržby. Iné využitie pozemkov sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vlastník pozemku na ktorom je stavba postavená nie je vlastníkom stavby.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Parcele registra "C" evidované na katastrálnej mape

POPIS

Pozemky parc.č. 495/2, 495/3, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Devín sú evidované na liste vlastníctva č. 1. Pozemky sú umiestnené v Bratislava mestská časť Devín s prevládajúcou zástavbou rekreačných a rodinných domov. Na pozemku parc.č. 495/2 je umiestnená stavba trafostanice vo vlastníctve Západoslovenská distribučná a.s., pozemok parc.č. 495/3 je umiestnený bezprostredne okolo trafostanice na zabezpečenie jej údržby. Terén v území kde sa pozemok nachádza je svažitý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody kompletnej infraštruktúry. Dostupnosť do centra mesta Bratislava je osobným automobilom do 30 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. Povyšujúci faktor je na úrovni 1,5 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite. Redukujúci faktor je uvažovaný 0,6 z dôvodu že konkrétne pozemky nie je možné využiť na iný účel ako je v súčasnosti (stavba trafostanice), vzhľadom k ich tvaru a veľkosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorac	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
495/2	zastavané plochy a nádvoria	9	9,00	1/1	9,00
495/3	zastavané plochy a nádvoria	9	9,00	1/1	9,00
Spolu výmera					18,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{Hr} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytne časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné časti 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 a nebytové priestory, nebytové stavby pre priemysel s bohatým 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 príjmovej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20

k_4 koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (viššia ako v bode 3)	1,40
k_5 koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpnu, čo tu nepôsobí ako zvyšujúci výhodníkový bod	1,50
k_6 koeficient redukujúcich faktorov	1.2. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, dĺžka zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	výpočet	hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{pol} = 1,50 + 1,40 + 0,90 + 1,20 + 1,40 + 1,50 + 0,60$	2,0412
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{m^2} = VHM_{m^2} \cdot k_{pol} = 66,39 \text{ €/m}^2 \cdot 2,0412$	135,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{cel} = M \cdot VSH_{m^2} = 18,00 \text{ m}^2 \cdot 135,52 \text{ €/m}^2$	2 439,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	hodnota v jednotkách [€]
parc. č. 495/2	1 219,68
parc. č. 495/3	1 219,68
Spolu	2 439,36

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej map

Nájom pozemku je počítaný so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úroková miera ECB 0,01 % a daň z príjmu 22 %, úroková miera ECB je 0,00 % ale pre zachovanie schváleného nájomného je použiteľná hodnota 0,01 %.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	135,520 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Plocha MJ pozemku:	18,00 m ²

Nájom za rok na m²: $VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$

$$VSH_{NPMJ} = 135,520 \cdot \left[\frac{(1+0,0001)^{15} \cdot 0,0001}{(1+0,0001)^{15} - 1} \right] \cdot 1,22 = 11,031 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $VSH_{NP} = M \cdot VSH_{NPMJ} = 18,00 \text{ m}^2 \cdot 11,031 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 198,56 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Právo stripenia stavby

POPIS

Vymedzenie obsahu:

Na pozemku parc. č. 495/2 je postavená trafostanica vo vlastníctve Západoslovenská distribučná a.s., pozemok parc. č. 495/3 vytvára manipulačný priestor bezprostredne okolo trafostanice. Pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. K zaisteniu výkonu vlastníckeho práva k stavbe trafostanice bude zriadené vecné bremeno k pozemkom. Využitie pozemku bude obmedzené existenciou stavby, jej prevádzky a údržby.

Vymedzenie rozsahu:

Veľkosť rozsahu je stanovená na veľkosť pozemkov. Pozemok parc. č. 495/2 má výmeru 9 m² a parc. č. 495/3 má výmeru 9 m². Tieto pozemky nebude môcť vlastník využívať bez obmedzenia.

Viazanosť:

Obmedzenie sa vzťahuje k celým pozemkom parc. č. 495/2, 495/3.

Dĺžka trvania:

Návždy, po dobu existencie nehnuteľností. (fyzicky aj právne)

Ročný úžitok:

Ročný úžitok je stanovený vo výške obvyklého nájomného stanoveného so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miery ECB 0,00 % a dane z príjmu v sadzbe 22 %.

Obmedzenie z titulu závädy:

Objektívizácia budúceho zníženého odčerpateľného zdroja so zohľadnením závädy je stanovená na 100 % s ohľadom na umiestnenie pozemkov a rozsah obmedzenia - právo stavby.

Vo výpočte je uvažovaná úroková miera ECB v sadzbe 0,00 %, platná od 16.03.2016 a obdobie trvania závädy časovo neobmedzená.

Náklady na správu nehnuteľností spojené s bežným odčerpateľným zdrojom bez existencie závädy sú stanovené na úrovni 1% a s existenciou závädy na 1,5 % z hodnoty nájmu. Zvýšené náklady sú spôsobené zvýšením 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.

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príj. [€/r]
Nájom	18	m ²	18,00	11,031	

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spo
Správa nehnuteľností	0,01*198,56	
Predpokladané bežné náklady spolu		

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 198,56 - 1,99 = 39,71 \text{ (20\% strata) } - 0 \text{ (0\% obmedzenie) } = 156,86 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spo
Správa nehnuteľností	0,015*198,56	
Predpokladané budúce náklady spolu		

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}):

$$OZ_{BU} = 198,56 - 2,98 = 39,71 \text{ (20\% strata) } - 158,85 \text{ (80\% obmedzenie) } = - 2,98 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujmna

$$OZ_{RC} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 2,98 - 156,86| = 159,84 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0 / 100 = 0,00$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VR} = 159,84 \cdot \frac{(1 + 0,00)^1 - 1}{(1 + 0,00)^1 \cdot 0,00}$$

$$VŠH_{VR} = 159,84 \text{ €}$$

$$VŠH_{VRM} = VŠH_{VR} / [M] = 159,84 / 18 = 8,88 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VR} = 159,84 \cdot \frac{(1 + 0,00)^{20} - 1}{(1 + 0,00)^{20} \cdot 0,00}$$

$$VŠH_{VR} = 3\,196,80 \text{ €}$$

$$VŠH_{VRM} = VŠH_{VR} / [M] = 3\,196,80 / 18 = 177,60 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb nebola predmetom tohto posudku.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

2 439,36 €

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. 495/2 (9 m ²)	1 219,60
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 495/3 (9 m ²)	1 219,60
Spolu pozemky (18,00 m ²)	2 439,36
Spolu VŠH	2 439,36
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 440,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 440,00 €

Slovom: Dvetisícštyristoštyridsať Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom: Mj [€/rok]	Nájom: [€/rok]
Pozemky		
495/2	11,09	99,28
495/3	11,09	99,28
Spolu		198,56
Zaokrúhlené		200,00

Slovom: Dvesto Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota (€)	Vplyv na VŠH
Práva stropnia stavby	3 196,80	znižuje
Spolu VŠH	3 196,80	
Zaokrúhlené	3 200,00	

Slovom: Tritisíodvesto Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Vlastník pozemku na ktorom je stavba postavená nie je vlastníkom stavby.



Ing. Miloš Golian

Bratislava dňa 25.8.2016