

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

Číslo spisu (objednávky) : 11.12.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2014

Vo veci :

**Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - povinnosti strpieť
uloženie vodovodnej šachty a vodovodnej prípojky na pozemku p. č. 3144/4
v rozsahu podľa geometrického plánu č. 61/2013 v okrese Bratislava II, obec
Bratislava - m. č. Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa pre účel zriadenie vecného
bremena**

Počet strán (z toho príloh) : 32 (21)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - povinnosti strpieť uloženie vodovodnej šachty a vodovodnej prípojky na pozemku p. č. 3144/4 v rozsahu podľa geometrického plánu č. 61/2013 v okrese Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa

2. Dátum vyžiadania posudku : 11.12.2013

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 07.01.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 05.01.2014

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. 1095 - čiastočný zo dňa 07.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 07.01.2014 - kópia vytvorená cez katastrálny portál

5.1.4. Geometrický plán č. 61/2013 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p. č. 3144/4 zo dňa 16.07.2013 s právoplatnosťou zo dňa 22.07.2013 - kópia

5.1.5. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy na pozemok p. č. 3144/4 zo dňa 18.11.2013 - kópia

5.1.6. Projektová dokumentácia vodovodnej prípojky a vodovodnej šachty s technickou správou z 3/2012 - originál

5.1.7. Situácia

5.2. Obstarané znalcom :

5.2.1. Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k vyhláške Min. spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeob. 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 preklad. 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 preklad. 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

zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - povinnosť strpieť uloženie vodovodnej šachty a vodovodnej prípojky na pozemku p. č. 3144/4 v rozsahu podľa geometrického plánu č. 61/2013 v okrese Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa

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 diferenciácie. Výnosová metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku nie je použitá, pretože v čase hodnotenia neprináša výnos formou prenájmu inému subjektu. Porovnávací 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 porovnateľných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu USI Žilina a programového vybavenia Hypo verzia 10.61.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1095 - čiastočný

A - Majetková podstata

Parcely registra "C"

p. č. 3144/4 14569 m² ostatné plochy 37 1

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

umiestnenie pozemku - 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

titul nadobudnutia - podľa LV č. 1095 - čiastočný (príloha č. 2)

C - Ďarchy

bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

Iné údaje - bez zápisu k hodnotenej nehnuteľnosti

poznámka - bez zápisu

c) Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti :

Vykonané dňa 05.01.2014 za prítomnosti p. Tatiana Kubalová

d) Technická dokumentácia :

K vypracovaniu znaleckého posudku bol predložený geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí, projektová dokumentácia s technickou správou k prípojke vody a vodovodnej šachte a situácia. Vodovodná prípojka s vodovodnou šachtou napája záhradnú chatu nachádzajúcu sa na pozemku p. č. 2498/2 vo vlastníctve p. Tatiany Kubalovej na rozvod vody.

e) Údaje z katastra nehnuteľností :

Pri porovnaní dokumentácie z katastra nehnuteľností a skutkového stavu bolo zistené, že posudzovaná nehnuteľnosť - pozemok p. č. 3144/4 je v súlade s údajmi v katastri nehnuteľností.

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

časť pozemku p. č. 3144/4, na ktorom sa nachádza vodovodná prípojka s vodovodnou šachtou vrátane ochranného pásma v k. ú. Vrakuňa

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť - časť pozemku p. č. 3144/4 - sa nachádza pri odbočke ulice na Piesku v zastavanom území obce Bratislava, katastrálne územie Vrakuňa. V bezprostrednom okolí hodnotenej nehnuteľnosti sú z juhovýchodnej strany záhradné chaty a lokalita s novými rodinnými domami. Zo západnej strany je železničná prípojka a diaľnica D1, na severnej strane je letisko M. R. Štefánika. Nehnuteľnosť sa nachádza na rovinatom teréne s prístupom po nespevnených komunikáciách. V lokalite je možnosť napojenia na vodovod a elektrinu, v širšom dosahu je plyn. V mieste je vybudovaná kompletná infraštruktúra prístupná peši alebo autom. Pracovné príležitosti sú v dosahu mestskej hromadnej dopravy. V predmetnej lokalite je v časovom horizonte do 5 rokov z dôvodu rozvoja predpoklad zlepšenia podmienok na bývanie. Dopravné napojenie na diaľnicu D1 je vo vzdialenosti cca 2 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová časť pozemku p. č. 3144/4 funkčné využitie územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130, prilahlá vo funkcii distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, územie rozvojové s kódom E (ktorej súčasťou je pozemok p. č. 2498 vo vlastníctve p. Tatiany Kubalovej - žiadateľky o zriadenie vecného bremena). Severná strana p. č. 3144/4 je zasiahnutá ochranným pásmom jestvujúcich železničných tratí. Parcela č. 3144/4 v k. ú. Vrakuňa je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie (viď príloha č. 5).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Parcela č. 3144/4 sa nachádza na území, kde je stará environmentálna záťaž - skládka chemických odpadov bývalého štátneho podniku CHZJD z rokov 1966 - 1979 s predpokladom zvýšeného obsahu sodíka, chloridov a síranov (viď príloha č. 5).

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je do výhľadu uvažované so zámerom preložky Vrakunskej cesty v úseku Hradská - Ružinovská, a s tým súvisiacim rozšírením a zmenou dopravného charakteru aj ulice Na piesku.

S ďalším prevádzkovaním nehnuteľnosti - pozemku - v súčasnom charaktere podľa znalcov dostupných informácií nie sú spojené 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. 3144/4, k. ú. Vrakuňa

POPIS

Pozemok sa nachádza v blízkosti odbočky ulice Na piesku v zastavanom území mesta Bratislava katastrálne územie Vrakuňa. Pozemok má rovinatý charakter s prístupom po nespevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na vodovod a

elektrinu. Hodnotený pozemok predstavuje plochu, ktorú zaberá stavba vodovodnej prípojky s vodovodnou šachtou vrátane ochranného pásma v šírke 1,5 m na každú stranu prípojky a v dĺžke vyznačenej geometrickým plánom č. 61/2013 (príloha č. 4).

| Parcela č. | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|------------|----------------|--|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 3144/4 | ostatná plocha | $(9,53+1,8) * (0,063+2*1,5) + (23,0+0,76+0,83+0,76+4,5) * (0,032+2*1,5)$ | 125,21 | 1/1 | 125,21 |

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 | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,25 |
| k _Z koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | - kontaminovaný pozemok - bývalá skládka odpadu | 0,9 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,35 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1,25 * 1,00 * 0,90$ | 1,5947 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5947$ | 105,87 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 125,21 \text{ m}^2 * 105,87 \text{ €/m}^2$ | 13 255,98 € |

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Ostatné plochy p. č. 3144/4, k. ú. Vrakuňa

| | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|--|----------|----------------|--------|---------------|------|--|------|-------------------|-----------------------|
| VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou: | 105,870 € | Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 20 rokov | Úroková miera: | 0,25 % | Daň z príjmu: | 19 % | Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie: | 1,19 | Počet MJ pozemku: | 125,21 m ² |
|--|-----------|--|----------|----------------|--------|---------------|------|--|------|-------------------|-----------------------|

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 105,870 * \left[\frac{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}{(1 + 0,0025)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,466 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 125,21 \text{ m}^2 * 6,466 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{809,61 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno povinnosť strpieť uloženie vodovodnej prípojky a vodovodnej šachty

POPIS

Vecné bremeno je posudzované zo strany vlastníka pozemku. Vztahuje na celú výmeru pozemku, ktorá je zasiahnutá ochranným pásmom vodovodnej prípojky, t. j. 125,21 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 verejne prístupný. Obmedzenie zo zriadenia vecného bremena sa týka stavebného obmedzenia na pozemku a prípadne potreby opravy alebo údržby vodovodnej prípojky a vodovodnej šachty. Údržba pozemku nie je v hodnote vecného bremena uvažovaná.

4.1.1 Základné údaje

| | | | |
|----------------------------|----------------------------------|---------------|--------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti | Obdobie: | Časovo neobmedzené |
| úroková sadzba ECB: | 0,25 % | Doba trvania: | 20 r. |
| | | Základná | |

4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|---------------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| pozemok p.č. 3144/4 | 125,21 | m ² | 125,21 | 6,466 | 809,61 |

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-----------------------|
| daň z pozemku | 8,60 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | 8,60 |

Odhadovaná strata: 5 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 809,61 - 8,60 - 40,48 \text{ (5\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 760,53 \text{ €/rok}$$

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 | 8,60 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | 8,60 |

Odhadovaná strata: 5 %

Obmedzenie z titulu závady: skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 5) / 100 = 28,50 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 809,61 - 8,60 - 40,48 \text{ (5\% strata)} - 230,74 \text{ (28,5\% obmedzenie)} = 529,79 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |529,79 - 760,53| = \mathbf{230,74 \text{ €/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 230,74 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 230,16 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 230,16 / 125,21 = 1,84 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 230,74 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 4\,495,85 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 4\,495,85 / 125,21 = 35,91 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY JEDNORÁZOVEJ ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA - POVINNOSTI STRPIEŤ ULOŽENIE VODOVODNEJ PRÍPOJKY A VODOVODNEJ ŠACHTY NA POZEMKU p. č. 3144/4 v k. ú. VRAKUŇA

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 - povinnosť strpieť uloženie vodovodnej prípojky a vodovodnej šachty na p. č. 3144/4 v k. ú. Vrakuňa | 4 495,85 | znižuje |
| Spolu VŠH | 4 495,85 | |
| Zaokrúhlene | 4 500,00 | |

Slovom: **Štyritisícpäťsto Eur**

V Bratislave
dňa 07.01.2014

Ing. Igor Kropáč
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1095 - čiastočný - kópia vytvorená cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy - kópia vytvorená cez katastrálny portál
4. Geometrický plán č. 61/2013 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p. č. 3144/4
5. Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy na pozemok p. č. 3144/4
6. Projektová dokumentácia vodovodnej prípojky a vodovodnej šachty s technickou správou
7. Situácia
8. Fotodokumentácia