

Znalecká organizácia: Cenekon spol. s r. o.
Martinengova 3 81102 Bratislava
tel. 02/ 62801092 cenekon@cenekon.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele Sro, vo vložke č.153/B, IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci
Časť: znalecké organizácie
odbor 370000 - Stavebníctvo
Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností
Odvetvie: 371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám. č. 1 814 99 Bratislava

Objednávka vyhotovenia znaleckého posudku zo dňa 11.8.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

8/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

z titulu vzdušného previsu novostavby cez pozemok v k. ú. Vinohrady, nad parc. č. 19228/8

Počet strán (z toho príloh): 27(15)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 24.8.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

- pozemok reg. "C" v k.ú. Vinohrady, parc. č. 19228/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m², ktorý vznikol GP č. 6/2015

2. Dátum vyžiadania posudku: 11.8.2015 objednávka znaleckého posudku

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

19.8.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.8.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1501695
- Kópie z katastrálnej mapy
- Geometrický plán 6/2015
- Situácia polohy nehnuteľnosti
- Územnoplánovacie informácie z 17.3.2015

5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.1
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 v znení vyhlášky č.605/2008 v znení vyhl. č.626/2007 a vyhl. č.492 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.490/2004 Z.z., **v znení vyhl. č.33/2009 Z.z.**, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z. v znení vyhl. č.605/2008, č.626/2007 a vyhl. č.492 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004

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

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

Indexy cien stavebných prác ŠÚSR

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Účel posudku: Podklad pre stanovenie hodnoty zriadenia vecného bremena - vzdušného previsu stavebnej konštrukcie nad vedľajší pozemok - zelený pás existujúcej komunikácie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Podľa vyhl. MS SR č.254/2010 Z.z. v znení vyhl. č.605/2008, č.626/2007 a vyhl. č.492 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláske č. 492/2004 Z.z. je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb stanoviť týmito metódami:

- porovnaním
- kombinovanou metódou (použije sa iba vtedy, ako je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metódou polohovej diferenciacie

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky 254/2010 Z.z, ktorou sa mení vyhl. č.492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou MSSR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.605/2008 Z.z., č.626/2009 Z.z.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. **Výpočet bol spracovaný programom HYPO 13.50.**

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

A. Majetková podstata:

Výpis z listu vlastníctva č. 1

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využit.	Druh p. chr.neh.	umiestn. stavby
----------------	-------------	--------------	----------------	------------------	-----------------

19228/8	3659	Zastavané plocha a nádvoría			
---------	------	-----------------------------	--	--	--

Časť B:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Predmetný pozemok som osobne prezrel a vyhotovil fotodokumentáciu dňa 19.8.2015.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol podklady uvedené v časti 5.1 znaleckého posudku.

e) Porovnanie právnej dokumentácie (kataster) so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať, že pozemok je zapísaný na predmetnom LV.

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

- pozemok parc.č. 18228/8 GP 6/2015

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetný pozemok je súčasťou mestskej komunikácie - Sliačska ul.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Predmetný pozemok je súčasťou mestskej komunikácie. Ide o zelený pás, ktorý môže slúžiť len ako prístup k rodinným domom, resp. ako provizórna odstavňá plocha pre parkovanie osobných áut

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Nie sú zistené žiadne riziká resp. závady okrem vzniknutého vecného bremena, ktoré je predmetom tohto posudku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok reg. "C" k. ú. Vinohrady parc. č. 19228/8

POPIS

Dôvodom zriadenia vecného bremena je previs novovybudovanej stavebnej konštrukcie nadzemného podlažia rodinného domu nad pozemok vlastníka. Previs je zdokumentovaný v GP č. 6/2015. Pozemok je situovaný ako mestská komunikácia a previs sa nachádza nad zeleným pásom predmetnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
19228/8	zastavané plochy a nádvorja	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

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

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	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8512
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8512$	189,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 189,29 \text{ €/m}^2$	189,29 €

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok reg. "C" k. ú. Vinohrady parc. č. 19228/8**

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 189,290 €
 investície: 20 rokov
 Úroková miera: 0,05 %
 Daň z príjmu: 19 %
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
 Počet MJ pozemku: 1,00 m²

Nájom za rok na m²: $VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$
 $VŠH_{NPMJ} = 189,290 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 11,322 \text{ €/m}^2/\text{rok}$
 Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 11,322 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 11,32 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**4.1 Vecné bremeno****4.1.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 neobmedzené Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 0,05 %
 Obdobie: Časovo

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Ročný hrubý príjem z prenájmu pozemku	1	m ²	1,00	11,32	11,32

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemkov	0,55
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,55

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 11,32 - 0,55 - 1,13$ (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 9,64 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemku	0,55
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,55

Odhadovaná strata: 10 % Obmedzenie z titulu závy: skutočné: 10 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $10 * (100 - 10) / 100 = 9,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 11,32 - 0,55 - 1,13$ (10% strata) - 1,02 (9% obmedzenie) = 8,62 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |8,62 - 9,64| = 1,02$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závy

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1,02 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$V\check{S}H_{VB} = 1,02$ €

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1,02 / 1 = 1,02$ €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1,02 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{20,29 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 20,29 / 1 = \mathbf{20,29 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

189,29 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. "C" k. ú. Vinohrady parc. č. 19228/8 - parc. č. 19228/8 (1 m ²)	189,29
Spolu VŠH	189,29
Zaokrúhlená VŠH spolu	190,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **190,00 €**

Slovom: **Jedenstodevätdesiat Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok reg. "C" k. ú. Vinohrady parc. č. 19228/8	11,322	11,32
Spolu		11,32
Zaokrúhlene		11,00

Slovom: **Jedenásť Eur/rok**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno	20,29	znižuje

Spolu VŠH	20,29	
Zaokrúhlene	20,00	

Slovom: **Dvadsať Eur**

V Bratislave dňa 21.8.2015

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. OTS 1501695
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č.1
- Kópie z katastrálnej mapy
- Geometrický plán 6/2015
- Územnoplánovacie informácie z 17.3.2015
- Situácia polohy nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON spol. s r.o. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidenčné číslo 900 117, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

Odbor: 370000 – Stavebníctvo

Odvetvie: 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie: 371002 – Odhad hodnoty stavebných prác

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 8/2015 znaleckého denníka č 1.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujeme podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 19/2015.

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti
znalec v odbore: odbor Stavebníctvo,
odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
a Odhad hodnoty stavebných prác,
evidenčné číslo znalca 914073