

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.

Znalec z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326

Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb; registračné číslo: 0028*13

Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava

☎: 02/52932456; 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk

e-mail: ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávateľ:

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Prešovská 48
826 46 Bratislava 29

Číslo spisu / objednávky:

Zmluva o poskytovaní služieb číslo **ZOPS/182/2019/BVS** zo dňa 16.08.2019.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **267/2022**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

Pozemok parcelné číslo EKN 27811/1 - diel č. 1 (podľa geometrického plánu č.
457/2022)

Vodný zdroj Periská, Brezová pod Bradlom

katastrálne územie Brezová pod Bradlom, obec Brezová pod Bradlom, okres Myjava

Počet strán (z toho príloh): 26 strán formátu A4 (12 strán formátu A4 + 0 strán formátu A3)

Počet vyhotovení: 5 exemplárov

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Ohodnotenie nehnuteľností - Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - Pozemok parcelné číslo EKN 27811/1 - diel č. 1 (podľa geometrického plánu č. 457/2022); Vodný zdroj Periská, Brezová pod Bradlom; katastrálne územie Brezová pod Bradlom, obec Brezová pod Bradlom, okres Myjava

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v platnom znení.
- Zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **11.11.2022.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **11.11.2022.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Emailová objednávka zástupcu zadávateľa zo dňa 08.11.2022.
2. Geometrický plán č. 457/2022 zo dňa 30.09.2022, vyhotoviteľ: Geodetická kancelária GEA s.r.o., Janka Kráľa 33, Nitra.
3. Rozhodnutie č. D128/H1-528/873/85-6 zo dňa 03.06.1985, vydal: ONV v Senici.
4. Vodný zdroj Periská - situácia.
5. List vlastníctva číslo 2578 - čiastočný, zo dňa 08.11.2022.

b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Kópia mapy určeného operátu pre posudzované parcely (<https://zbgis.skgeodesy.sk>).

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 228/2018 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 neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnuteľnosti.sk
- VZN Obce Brezová pod Bradlom - dane z nehnuteľností (www.brezova.sk)
- VZN Obce Vinosady - územný plán obce (www.brezova.sk)

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV

Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ceny majetku ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej v bežnom obchodnom styku v danom mieste a čase; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Metóda nepriameho porovnania. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností (VŠH_N) - je výsledná objektivizovaná hodnota nájmu nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny nájmu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď nájomca aj prenajímateľ budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhové nájomné, obvyklé nájomné*.

Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NP} = VŠH_{PMJ} \left[\frac{(1+k)^n k}{(1+k)^n - 1} \right] k_N \quad [€ / m^2 / rok]$$

kde:

- $VŠH_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (€/m²)
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desiatinnom tvare (%/100)
- k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách)
- n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, 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 dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

kde:

- OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
- n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí $n = 20$ rokov (rok),
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desiatinnom tvare (%/100)

Pre účely zákona číslo 431/2002 Z.z. (o účtovníctve) sa pri nehnuteľnostiach rozumie:

- Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. (Kúpna cena nehnuteľnosti pri odplatnom prevode).
- Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. (Východisková hodnota podľa definície vo Vyhláske MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Reálnou hodnotou rozumie trhová cena, alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová cena nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu. (Všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa definície vo Vyhláske MS SR číslo 492/2004 Z.z.)

- Technická hodnota podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z. je obsahovo zhodná s pojmom reprodukčná zostatková hodnota (časová cena).

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie (= metóda nepriameho porovnania) z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia výnosovej metódy pre ohodnotenie (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos).

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu je zrealizované v súlade s časťou G prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nájmu je hodnotovo závislá od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritéria definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB a úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>):

termín ku ktorému sa posudzuje	základná úroková sadzba NBS (do 2008) / ECB (od 2009) (% p.a.)	úrokové sadzby z vkladov; od 1 R do 2 R (od r. 2006); resp. nad 1 R (do r. 2005)				uvažovaná / objektivizovaná úroková miera (max [banka; vklady])
		termín	nefinančné spoločnosti	domácnosti	priemer	
11.11.2022	2,00	09/2022	1,990	1,360	1,675	2,000

Doba výnosovosti nehnuteľnosti (pozemkov) je uvažovaná pre časovo obmedzené obdobie výnosovosti.

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou k posudzovanému termínu ohodnotenia - zákon č. 595/2003 Z.z.:

Rok / roky	zákon č.	sadzba dane z príjmu			
		PO	poznámka k dani PO	FO	poznámka k dani FO
2020 - 2022	595/2003 Z.z.	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur
		21%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 100 000 eur	19%	z tej časti základu dane, ktorá nepresiahne 176,8-násobok sumy platného životného minima vrátane
				25%	z tej časti základu dane, ktorá presiahne 176,8-násobok platného životného minima

Legenda: PO = právnické osoby; FO = fyzické osoby

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena je použitý postup v zmysle časti F tejto citovanej prílohy vyhlášky. Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré predstavuje (bude predstavovať) závädu viaznúcu na nehnuteľnosti (pozemku). Výpočet je zrealizovaný

kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom. V posudzovanom prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti, ktorá je / bude zaťažená vecným bremenom. Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena je v predložennom posúdení aplikovaná objektivizovaná úroková miera zhodná s úrokovou mierou pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 2578
Katastrálne územie: Brezová pod Bradlom
Obec: Brezová pod Bradlom
Okres: Myjava
Adresa: Vodný zdroj Periská, Brezová pod Bradlom

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:

* Parcela číslo 27811/1 - trvalý trávny porast o výmere 2031810 m² - diel č. 1 o výmere 5604 m²

B. Vlastníci:

1 - Mesto Brezová pod Bradlom,
IČO: 309443

podiel: 1/1

C. Ďarchy: Žiadne - bez zápisu k posudzovaným nehnuteľnostiam.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 11.11.2022.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Predmetom posúdenia nie sú žiadne stavby - žiadna projektová dokumentácia stavieb nie je potrebná.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Pozemok, LV č. 2578 - parc. č. EKN 27811/1 - diel 1 (5 604 m²)

g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

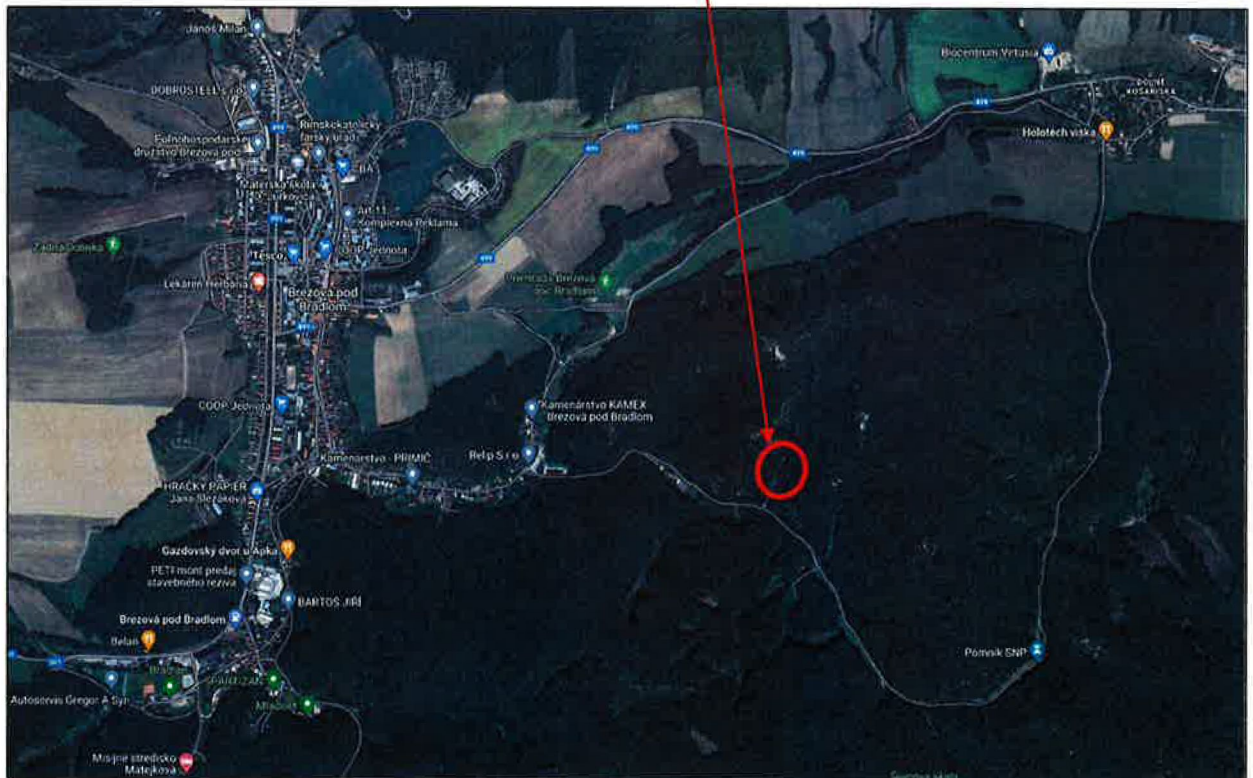
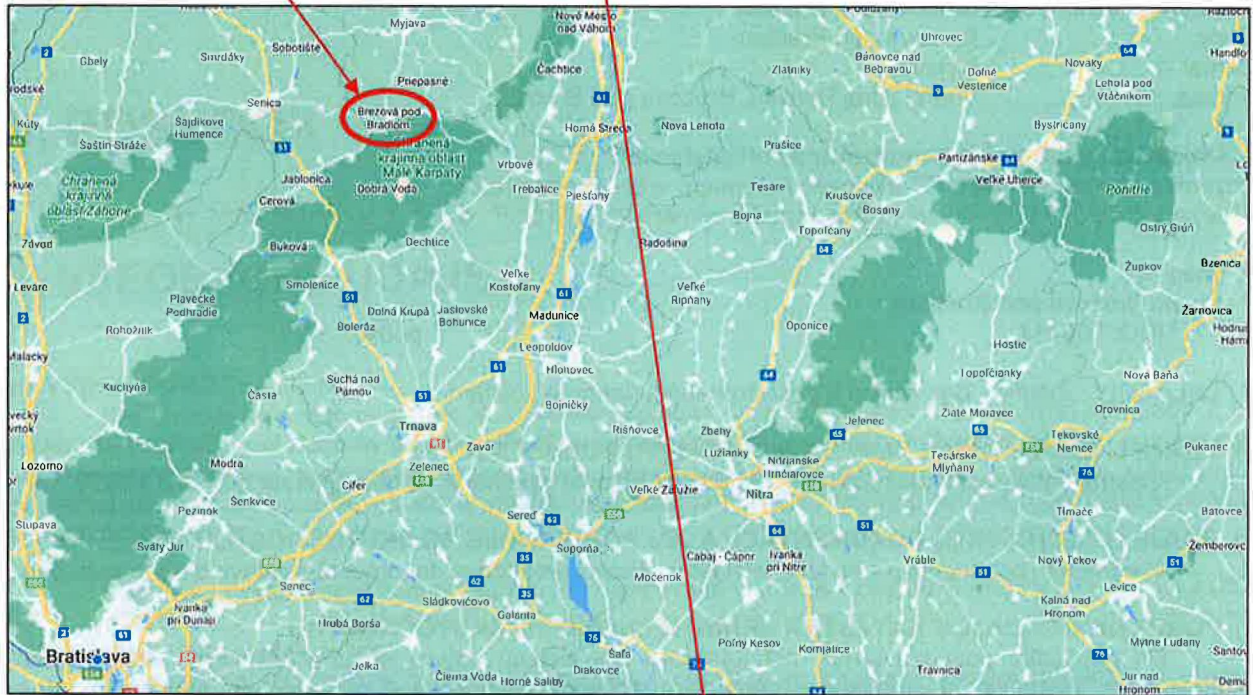
Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

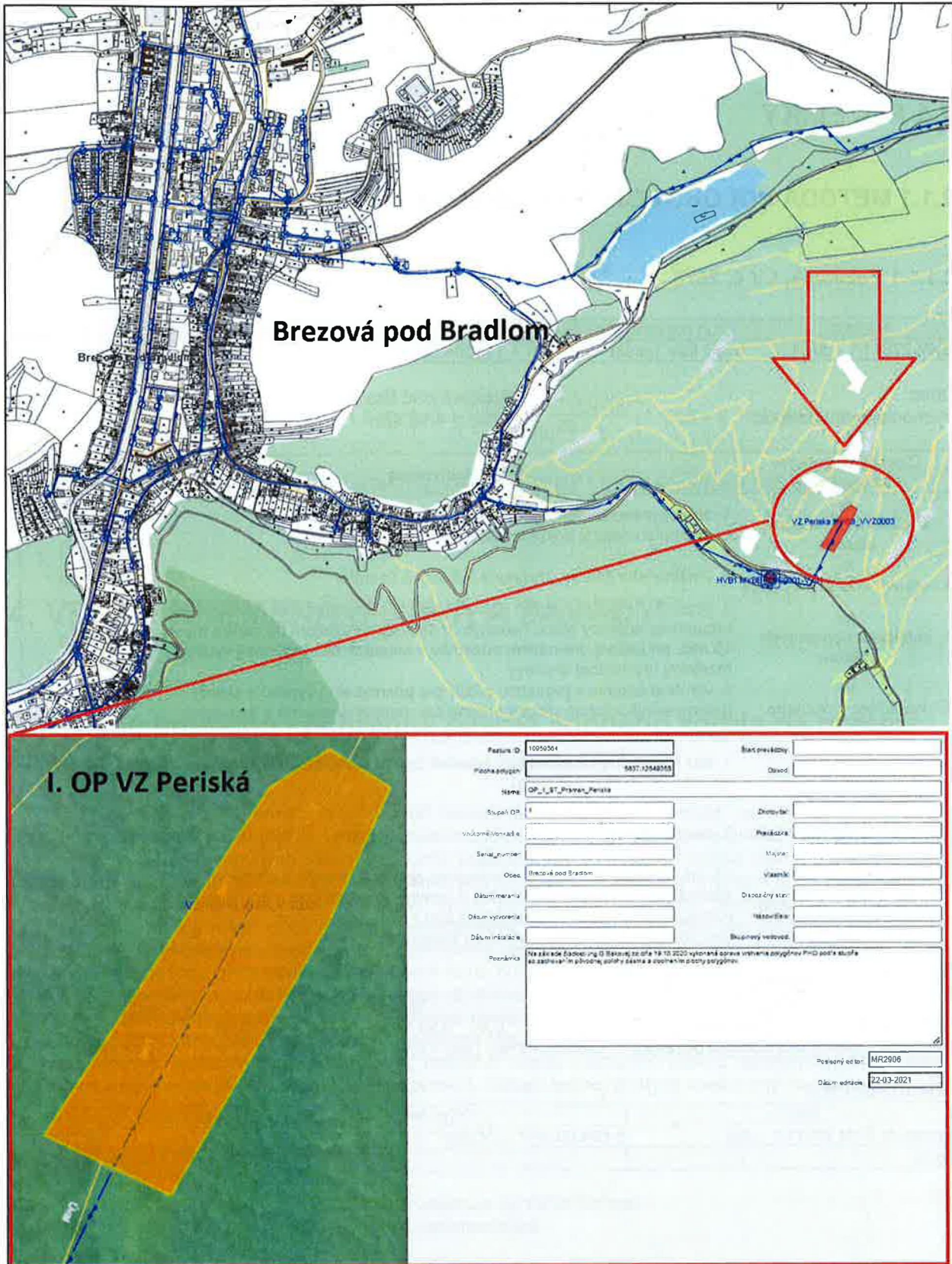
Predmetom ohodnotenia je pozemok, resp. jeho časť, ktorý je situovaný mimo zastavaného územia obce Brezová pod Bradlom v okrese Myjava.

Orientačná poloha obce a orientačná poloha nehnuteľnosti v obci:



b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Posudzovaná časť parcely bola v roku 1985 určená pre výstavbu vodných stavieb - vodohospodárskych diel. Situácia:



c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

- Predmetom posúdenia sú pozemky (ich časti), kde sú situované podzemné inžinierske stavby (vodné diela - vodné zdroje) a ich príslušenstvo (drobné stavby - oplotenie a pod.) vo vlastníctve teretej osoby.
- Na posudzovanú časť parcely neexistuje priamy prístup z verejnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok, LV č. 2578

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
EKN 27811/1 - diel 1	trvalý tráv. porast	5604,00	1/1	5604,00

Obec:

Brezová pod Bradlom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,75
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,95
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,85
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,75 * 0,80 * 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 0,80$	0,3488
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,3488$	1,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. EKN 27811/1 - diel 1	$5\,604,00 \text{ m}^2 * 1,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 750,96
Spolu		9 750,96