

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1400711 zo dňa 18.03.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 39/2014

Vo veci: všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 21878/2 a vecného bremena uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc. č. 21895/14, katastrálne územie Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 27 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 07.04.2014

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 vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 21878/2 a vecného bremena uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc. č. 21895/14, katastrálne územie Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku: 18.03.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 04.04.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.04.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom :

Katastrálna mapa s vyznačením posudzovaných pozemkov,
Územnoplánovacia informácia,
Mapa územia,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 797, katastrálne územie Nivy, vytvorené cez katastrálny portál zo dňa 06.04.2014,
Informatívna kópia z mapy, kat. ú. Nivy, zo dňa 06.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
Obhliadka územia,

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

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

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

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

Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike, v znení neskorších predpisov.

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 neskorších predpisov.

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

Albert Bradáč a kolektív - Věcná břemena od A do Z

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 21878/2 a vecného bremena uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc. č. 21895/14.

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 diferenciacie. Porovnávací a výnosový metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku potrebných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 797 - čiastočný, k.ú. Nivy

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 21878/2, výmera 123 m², zastavané plochy a nádvoría, sp. využ. 22, um.p. 1,

Parc. č. 21895/14, výmera 29 m², trvalé trávne porasty, sp. využ. 7, um.p. 1,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

7 - Pozemok, lúky a pasienky trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Bratislava, Primaciálne námestie 1, 811 01 Bratislava,

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Podľa LV č. 797 v prílohe posudku.

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 797 v prílohe posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 797 v prílohe posudku.

Zápisy nesúvisia z posudzovanými pozemkami.

Iné údaje:

Podľa LV č. 797 v prílohe posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Jedná sa o pozemky. K pozemku technická dokumentácia nie je potrebná.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Posudzované pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 797, kat. územie Nivy.

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

Pozemky parc. č. 21878/2, 21895/14 katastrálne územie Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, v zastavanom území obce, v časti s výstavbou občianskej vybavenosti a bývania. Prístup na pozemky je možný po spevnenej komunikácii. Zastávka MHD je v bezprostrednej blízkosti. Doprava do centrálnej časti mesta je osobným autom do 20 minút v prípade priaznivej dopravnej situácie.

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:

Na pozemku parc. č. 21878/2 je vybudovaná s časti spevnená plocha, s časti chodník a trávny porast. Na pozemku parc. č. 21895/14 je umiestnený trvalý trávny porast a čiastočne nízke oplotenie. Zmena účelu využitia pozemkov sa nepredpokladá.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 21878/2

POPIS

Pozemok parc. č. 21878/2 je evidovaný na výpise z katastra nehnuteľností, výpise z listu vlastníctva č. 797, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce v oblasti s výstavbou občianskej vybavenosti a bývania. Pozemok je rovinatý a je na ňom vybudovaná spevnená plocha a trávny porast. Východisková hodnota pozemku je 66,39 EUR pre hlavné mesto SR Bratislavu. Koeficient povyšujúcich faktorov je stanovený na hodnotu 1,1 vzhľadom k zvýšenému záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21878/2	zastavaná plocha a nádvorie	123	123,00	1/1	123,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľ'ov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 1,10 * 1,00	3,7162

Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7162$	246,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 123,00 \text{ m}^2 * 246,72 \text{ €/m}^2$	30 346,56 €

2.1.1.1.2 Pozemok parc. č. 21895/14

POPIS

Pozemok parc. č. 21895/14 je evidovaný na výpise z katastra nehnuteľností, výpise z listu vlastníctva č. 797, druh pozemku trvalé trávne porasty, katastrálne územie Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce v oblasti s výstavbou občianskej vybavenosti a bývania.

Pozemok je rovinatý a je na ňom umiestnený trávny porast a z časti nízke oplotenie.

Východisková hodnota pozemku je 66,39 EUR pre hlavné mesto SR Bratislavu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je stanovený na hodnotu 1,1 vzhľadom k zvýšenému záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite.

Koeficient redukujúcich faktorov je stanovený na hodnotu 0,7 z dôvodu, že sa jedná o pozemok ktorý svojim tvarom a výmerou nie je možné reálne použiť na výstavbu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21895/14	trvalý tráv. porast	29	29,00	1/1	29,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. 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	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
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	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 1,10 * 0,70$	2,6013
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6013$	172,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 29,00 \text{ m}^2 * 172,70 \text{ €/m}^2$	5 008,30 €

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok parc. č. 21878/2**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	246,720 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	123,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 246,720 * \left[\frac{(1+0,0025)^{15} * 0,0025}{(1+0,0025)^{15} - 1} \right] * 1,22 = 20,470 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 123,00 \text{ m}^2 * 20,470 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,517,81 \text{ €/rok}}$$

3.1.2 Pozemok parc. č. 21895/14

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	172,700 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	29,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 172,700 * \left[\frac{(1+0,0025)^{15} * 0,0025}{(1+0,0025)^{15} - 1} \right] * 1,22 = 14,329 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 29,00 \text{ m}^2 * 14,329 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{415,54 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 21878/2

POPIS

Vymedzenie obsahu:

Pri bežnom užívaní stavieb spoločnosti Neoprot, s.r.o. je dotknutý posudzovaný pozemok parc. č. 21878/2 kat. ú. Nivy, ktorej vlastníkom je Hlavné mesto Bratislava. Zriaďuje sa tu vecné bremeno z titulu práva prechodu a prejazdu.

Vymedzenie rozsahu:

Jedná sa o celý pozemok, ktorú nebude môcť vlastník využívať bez obmedzenia.

Viazanosť:

Obmedzenie sa viaže k pozemku parc. č. 21878/2 kat. ú. Nivy a prechádza na všetkých budúcich vlastníkov.

Dĺžka trvania:

Navždy.

Ročný úžitok:

Ročný úžitok je stanovený vo výške obvyklého nájmu z pozemku stanoveného ako z všeobecnej hodnoty pozemku.

Odhad bežnej straty:

Odhad bežnej straty je 10 % z predpokladaného nájmu.

Obmedzenie z titulu závädy:

Objektivizácia budúceho zníženého odčerpateľného zdroja so zohľadnením závädy je odhadovaná na 20 %.

Náklady:

Náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom sú uvažované správne, ako 1 % z výnosu prenájmu nehnuteľnosti. Daň z pozemkov nie je, nakoľko vlastník pozemku je mesto Bratislava.

Vo výpočte je uvažovaná úroková miera ECB na úrovni 0,25 %, ktorá je v súčasnosti platná a obdobie časovo neobmedzené.

4.1.1 Základné údaje

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

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemkov	123	m ²	123,00	20,47	2 517,81

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	25,18
Predpokladané bežné náklady spolu:	25,18

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 2\,517,81 - 25,18 - 251,78 \text{ (10\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 2\,240,85 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	25,18
Predpokladané budúce náklady spolu:	25,18

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$15 * (100 - 10) / 100 = 13,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 2\,517,81 - 25,18 - 251,78 \text{ (10\% strata)} - 339,90 \text{ (13,5\% obmedzenie)} = 1\,900,95 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,900,95 - 2\,240,85| = 339,90 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 339,90 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$VSH_{VB} = 339,05 \text{ €}$

$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 339,05 / 123 = 2,76 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 339,90 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 6\,622,78 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 6\,622,78 / 123 = 53,84 \text{ €/m}^2$$

4.2 Vecné bremeno uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc. č. 21895/14

POPIS

Vymedzenie obsahu:

Pri výstavbe inžinierskych sietí je touto podzemnou stavbou dotknutý aj posudzovaný pozemok parc. č. 21895/14, ktorej vlastníkom je Hlavné mesto Bratislava. Zriaďuje sa tu vecné bremeno z titulu vedenia trasy inžinierskej siete. Vlastnícke práva sú obmedzené možnosťou disponovať s pozemkom ako stavebným, zákaz budovania nadzemných objektov, plotov a výsadba trvalých porastov a zároveň je nutné umožniť správcovi inžinierskej siete prístup z dôvodu prípadných opráv a údržby.

Vymedzenie rozsahu:

jedná sa o celý pozemok ktorý nebude môcť vlastník využívať bez obmedzenia veľkosti 29 m².

Viazanosť:

Obmedzenie sa viaže na celý pozemok.

Dĺžka trvania:

Navždy.

Odhad bežnej straty:

Odhad bežnej straty je 10 % z predpokladaného nájmu.

Obmedzenie z titulu závädy:

Objektivizácia budúceho zníženého odčerpateľného zdroja so zohľadnením závädy je odhadovaná na 30 %.

Náklady:

Náklady spojené s bežným oderpatel'ným zdrojom sú uvažované správne, ako 1 % z výnosu prenájmu nehnuteľnosti. Daň z pozemkov nie je, nakoľko vlastník pozemku je mesto Bratislava.

4.2.1 Základné údaje

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

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemkov	29	m ²	29,00	14,329	415,54

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	4,16
Predpokladané bežné náklady spolu:	4,16

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 415,54 - 4,16 - 41,55 \text{ (10\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 369,83 \text{ €/rok}$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	4,16
Predpokladané budúce náklady spolu:	4,16

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 10) / 100 = 27,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 415,54 - 4,16 - 41,55 \text{ (10\% strata)} - 112,20 \text{ (27\% obmedzenie)} = 257,63 \text{ €/rok}$

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |257,63 - 369,83| = 112,20 \text{ €/rok}$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 112,20 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 111,92 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 111,92 / 29 = 3,86 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 112,20 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,186,16 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2\,186,16 / 29 = 75,38 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

35 354,86 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 21878/2 - parc. č. 21878/2 (123 m ²)	30 346,56
Pozemok parc. č. 21895/14 - parc. č. 21895/14 (29 m ²)	5 008,30

Spolu pozemky (152,00 m ²)	35 354,86
Spolu VŠH	35 354,86
Zaokrúhlená VŠH spolu	35 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **35 400,00 €**

Slovom: **Tridsaťpäťtisícštyristo Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parc. č. 21878/2	20,470	2 517,81
Pozemok parc. č. 21895/14	14,329	415,54
Spolu		2 933,35
Zaokrúhlene		2 930,00

Slovom: **Dvetisícdeväťstotridsať Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 21878/2	6 622,78	znižuje
Vecné bremeno uloženia inžinierskych sietí cez pozemok parc. č. 21895/14	2 186,16	znižuje
Spolu VŠH	8 808,94	
Zaokrúhlene	8 800,00	

Slovom: **Osemtisícosemsto Eur**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko.

V Bratislave dňa 7.4.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1400711 zo dňa 18.03.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 797 zo dňa 06.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 06.04.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Katastrálna mapa s vyznačením posudzovaných pozemkov,
5. Územnoplánovacia informácia,
6. Mapa územia,
7. Fotodokumentácia.