

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1501437

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - pozemku parc. č. 958/10 k. ú. Devín, obec Bratislava - m. č. Devín, okres Bratislava IV., pre účel stanovenia odplaty za obdobie 5.8.2011 do 31.12.2015.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

24 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)
1x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - pozemku parc. č. 958/10 k. ú. Devín, obec Bratislava - m. č. Devín, okres Bratislava IV. za obdobie 5.8.2011 do 31.12.2015.

2. Dátum vyžiadania posudku: 01.07.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 20.07.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.07.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1501437, , zo dňa 01.07.2015 SNM/15/23/MR, kópia 1x4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 39521/15-44469, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 21.05.2015, kópia 4x4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1x4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2171, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Devín, katastrálne územie Devín, Aktualizácia katastrálneho portálu 10.07.2015, vytlačený dňa 13.07.2015
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Devín, katastrálne územie Devín, vytlačený dňa 17.07.2015
- Územný plán Bratislavy, vyňatá časť: textová - C.2. Regulácia funkčného využitia plôch - 1003, 1x4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 18.07.2015
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke 18.07.2015

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

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 v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok2007 v znení zmien a doplnkov

- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2012 o dani z nehnuteľností z 13. decembra 2012
- Zákon č.66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: : úhrada odplaty za zriadenie vecného bremena

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) -je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (ďalej len vyhláška)

Pre výpočet VŠH pozemku je použitá **metóda polohovej diferenciacie**.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože som nemal k dispozícii nájomné zmluvy na podobné pozemky. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku súboru podkladov na porovnanie pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady) sa vykoná podľa vyhlášky takto:

Závady viaznuce 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č 2171**, k. ú. Devín obec Bratislava- m. č. Devín , okres Bratislava IV. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
958/10	6252	Zastavané plochy a nádvoria	25	2		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel
1	ROXY Invest, s.r.o., Novinárska 3, Bratislava, PSČ 831 03, SR	1/1

Titul nadobudnutia LV:

Kúpna zmluva V-446/05 zo dňa 8.3.2005

Kúpna zmluva V-674/05 zo dňa 9.3.2005

C. ŤARCHY

Por. č.:

1 Záložné právo v prospech J & T, a.s., IČO 47115378 na pozemky reg. CKN p.č. 958/10, 958/11, 960/10, 961/3, 961/4, podľa V-11933/14 zo dňa 9.6.2014.

Iné údaje:

1 Zmena názvu obchodnej spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra.

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 18.07.2015 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli poskytnuté vlastníkom doložené podklady a podklady získané znalcom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti LV a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Pozemky tvoria verejný priestor bez oplotenia. Na pozemkoch sú komunikácie a parkovacie plochy. Pozemok je rovinný.
- Predmetné pozemky je možné rozdeliť do troch skupín: pozemok ako záhrada, zlúčené 4 pozemky so stavbou RD bez súpisného čísla. Pozemky ako spevnené a nespevnené plochy a prístupové cesty a chodníky so stavbou záhradnej chaty.
- Pozemky sú z časti oplotené. Využívanie pozemkov p. č. 958/10 je v súlade s popisnými údajmi katastra. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Prístup k nehnuteľnosti pozemkom je z miestnej komunikácie Muránska a Slovianska na pozemkoch p. č. 958/12 a 799/5, ktorú podľa LV 1 má vo výlučnom vlastníctve–HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.C.1 1/1
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

V dodanej územnoplánovacej informácii je nesprávne uvedené predmetné územie ako stabilizované.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra.

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

Pozemky: parc. č. 958/10 k. ú. Devín, okr. Bratislava IV., v spoluvlastníckom podiele 1/1

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

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Devín, v mestskej časti Bratislava – Devín v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR pri a na ulici Muránska v okrajovej časti zástavby. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou s výhľadom na Devínsku Kobylu, Samberg a hradné bralo hradu Devín. Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy a dostatočná možnosť športového a rekreačného vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 2 min. (autobus). Je vyhovujúce dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť cca 10 minút cez Devínsku Novú Ves resp. cez Karlou Ves. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Pozemok tvorí verejnú parkovisko a komunikácia vo verejnom

priestore v dotyku s výstavbou rodinných domov. Pozemok je rovinný. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemok je mimo zastavané územie obce.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky tvoril pozemok verejný priestor - parkovacia plocha a obslužnú komunikáciu. Pozemok z hlavnej časti spevnený s asfaltovým povrchom, zanedbateľná časť pozemku nespevnené plochy s náletovou zeleňou.

Pozemky sú územným plánom určené pre funkčné využitie územia:

- p. č. 958/10 rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003, územia a plochy navrhované.

Vzhľadom na polohu, výmeru a terén pozemku je jeho využitie možné v doterajších intenciách využitia len ako verejný priestor s minimálnou možnosťou výstavby.



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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemok je z miestnych komunikácií.

Na pozemku je podľa zákona č. 66/2009 Z. z. právo odpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníka inžinierskej stavby.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: k.ú. Devín

Pozemok parc. č. 958/10 k. ú. Devín sú na okraji zastavaného územia hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Devín v tesnej blízkosti NKP Devín v kontakte chránenej krajinnej oblasti DEvínska kobyľa..

Bratislava - m. č. Devín je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok sa nachádza v okrajovej časti obce Devín. Je to lokalita s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou, s kvalitnou možnosťou rekreačného vyžitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Pri pozemku je kludné bývanie v rozvíjajúcom obytnom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie. V lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy.

Predmetný pozemok je súčasťou verejného priestoru. Parcela tvorí ucelený pozemok tvaru abstrahovaného trojuholníku orientovaného popri zastavané územie. Pozemok je rovinný. Na pozemku je spevnená asfaltová plocha, ktorá je komunikáciou a verejným parkoviskom. Časť plochy je nespevnená s náletovým porastom. Pozemok je prístupný z obslužnej komunikácie - Slovianska a Muránska.

Koeficient **povyšujúcich** faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 vzhľadom, že jeho využitie podľa územného plánu je väčšie ako v súčasnosti.

Koeficient **redukujúcich** faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov: na polohu, výmeru a terén pozemku je jeho využitie možné v doterajších intenciách využitia len ako verejný priestor s minimálnou možnosťou výstavby s obmedzeným funkčným využitím.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
958/10	zastavané plochy a nádvoria	6252	6252,00	1/1	6252,00

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	1,40
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	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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
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	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 0,70$	2,0374
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0374$	135,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 6\,252,00 \text{ m}^2 * 135,26 \text{ €/m}^2$	845 645,52 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 k.ú. Devín

Výpočet nájmu za obdobie od 5.8.2011 do 31.12.2015 t. j., cca 53 mesiacov. Počas mesiacov bola menená základná úroková sadzba ECB vid' v prílohe. Priemerne vypočítaná váhovým priemerom základná úroková miera predstavuje zaokrúhľená na dve desatinné miesta hodnotu 0,49%.

Obdobie trvania sadzby v mesiacoch	Základná úroková sadzba v %	Hodnota za obdobie
2	1,50	3
1	1,25	1,25
8	1,00	8
10	0,75	7,5
6	0,50	3
8	0,25	2
3	0,15	0,45
15	0,05	0,75
53		25,95
Priemerná hodnota za obdobie 53 mesiacov		0,49

Obdobie predpokladanej návratnosti investície (spravidla 15 až 40 rokov) odborným odhadom určujem na 40 rokov v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory.

Predpoklad zahŕňa aj ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru.

Sadzba dane v čase ohodnotenia pre právnickej osoby zníženého o daňovú stratu je 22 %.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 135,260 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 40 rokov

Úroková miera:	0,49 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	6 252,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 135,260 * \left[\frac{(1+0,0049)^{40} * 0,0049}{(1+0,0049)^{40} - 1} \right] * 1,22 = 4,553 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 6\,252,00 \text{ m}^2 * 4,553 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 28\,465,36 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno zo zákona

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vyhlášky č. 254/2010 takto:

a) 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 potom rokmi, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Podľa zákona č.66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov § 4 ods. 1) vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok.

Vo výpočte uvažujem s obmedzením v trvaní 5 rokov, pretože použitý softvér umožňuje zadávanie hodnôt obdobia iba v celých číslach. Požiadavka obstarávateľa na výpočet VŠH vecného bremena je na obdobie cca 53 mesiacov t. j. 4 roky a 5 mesiacov. Výsledná hodnota bude v závere posudku upravená na požadované obdobie.

Jedná sa o odplatu za vecné bremeno - ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec v konkrétnom požadovanom období.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	5 r.
Úroková miera:	0,49 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Bežným hrubým príjmom je vypočítaná VŠH nájmu pozemku.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenajmu pozemku	6252	m ²	6 252,00	4,553	28 465,36

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Náklady sú uvažované len ako daň z pozemkov:

Základom dane z pozemkov pre pozemky druhu záhrady, zastavané plochy a nádvoría a ostatné plochy je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemkov za 1 m² uvedenej v osobitnom predpise (je hodnota 5,97€).

Správca dane určuje na území hlavného mesta ročnú sadzbu dane u pozemkov na území mestskej časti Rusovce, Jarovce, Čunovo, Vajnory, Devín, Záhorská Bystrica a Lamač vo výške 1,05 % pre zastavané plochy a nádvoría, ostatné plochy. (Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2012 o dani z nehnuteľností z 13. decembra 2012).

Odhadovaná strata je na úrovni 50% z titulu možnosti prenájmu hlavne iba počas sezóny.

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	391,91
Predpokladané bežné náklady spolu:	391,91

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 28 465,36 - 391,91 - 14 232,68 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 13 840,77 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Náklady sú uvažované len ako daň z pozemkov.

Obmedzenie z titulu závady je na úrovni 100%, pretože obsahom vecného bremena je držba a užívanie pozemku pod stavbou – komunikáciou, ktorá je na celej ploche pozemku. Vlastník je 100% obmedzený s využívaním pozemku.

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	391,91
Predpokladané budúce náklady spolu:	391,91

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 50) / 100 = 50,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 28 465,36 - 391,91 - 14 232,68 (50% strata) - 14 232,68 (50% obmedzenie) = - 391,91 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 391,91 - 13 840,77| = **14 232,68 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,49 / 100 = 0,0049$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 14\,232,68 * \frac{(1 + 0,0049)^1 - 1}{(1 + 0,0049)^1 * 0,0049}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{14\,163,28\ \text{€}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 14\,163,28 / 6252 = \mathbf{2,27\ \text{€/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 14\,232,68 * \frac{(1 + 0,0049)^5 - 1}{(1 + 0,0049)^5 * 0,0049}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{70\,129,14\ \text{€}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 70\,129,14 / 6252 = \mathbf{11,22\ \text{€/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - pozemku parc. č. 958/10 k. ú. Devín, obec Bratislava - m. č. Devín, okres Bratislava IV. za obdobie 5.8.2011 do 31.12.2015.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie** a postup pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady), v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

845 645,52 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
k.ú. Devín - parc. č. 958/10 (6 252 m ²)	845 645,52
Spolu VŠH	845 645,52
Zaokrúhlená VŠH spolu	846 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **846 000,00 €**

Slovom: **Osemstoštyridsaťšesťtisíc Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
k.ú. Devín	4,553	28 465,36
Spolu		28 465,36
Zaokrúhlene		28 500,00

Slovom: **Dvadsaťosemtisícpäťsto Eur/rok**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Pre obdobie 5 rokov t. j. 60mesiacov:

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno zo zákona	70 129,14	znižuje
Spolu VŠH	70 129,14	
Zaokrúhlene	70 100,00	

Slovom: **Sedemdesiattisícsto Eur****Pre obdobie 53 mesiacov (cca obdobie 5.8.2011 do 31.12.2015)**

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno zo zákona	61 947,41	znižuje
Spolu VŠH	61 947,41	
Zaokrúhlene	61 900,00	

Slovom: **Šesťdesiatjedentisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 26.7.2015

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1501437, , zo dňa 01.07.2015 SNM/15/23/MR, kópia 1xA4
2. Územnoplánovacia informácia, MAGS ORM 39521/15-44469, oddelenie územného rozvoja mesta, zo dňa 21.05.2015, 2xA4
3. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2171, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Devín, katastrálne územie Devín, Aktualizácia katastrálneho portálu 10.07.2015, vytlačený dňa 13.07.2015, 2xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Devín, katastrálne územie Devín, vytlačený dňa 17.07.2015, 1xA4
6. Územný plán Bratislavy, vyňatá časť: textová - C.2. Regulácia funkčného využitia plôch - 1003, 1xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke 18.07.2015, 2xA4

prílohy spolu: 10 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914954 zo dňa 5. marca 2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914954.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 24/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 24/2015.

Ing. arch. Milan Haviar