

Znalec:
Evidenčné číslo:
Mobil:

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1401319 zo dňa 14. 05. 2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 50/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva stavby na pozemkoch parc. č. 19240/14 a parc. č. 19269/13 kat. územie Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 32 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2
V Bratislave: 26.05.2014

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 - stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva stavby na pozemkoch parc. č. 19240/14 a parc. č. 19269/13 kat. územie Vinohrady, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.05.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.05.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.05.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č. OTS1401319,
Územno plánovacia informácia,
Mapy predmetných území,

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6747, kat. ú. Vinohrady, zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3610, kat. ú. Vinohrady, zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,

Informatívna kópia z mapy (p.č. 19240/14) kat.ú. Vinohrady zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,

Informatívna kópia z mapy (p.č. 19269/13) kat.ú. Vinohrady zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,

Obhliadka nehnuteľností,

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.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - práva stavby na pozemkoch parc. č. 19240/14 a parc. č. 19269/13 k.ú. Vinohrady.

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 diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov porovnateľných nehnuteľností pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č.6747 - čiastočný, k. ú. Vinohrady

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 19240/14, výmera 64 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, sp. využ. p. 99, um.p. 1,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 6747 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 6747 v prílohe tohto posudku. Zápis nesúvisí s ohodnocovanou nehnuteľnosťou.

Iné údaje:

Podľa LV č. 6747 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č.3610 - čiastočný, k. ú. Vinohrady

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 19269/13, výmera 53 m2, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoría, sp. využ. p. 99, um.p. 2,

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku.

Účastník právneho vzťahu: Správca

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku. Zápis nesúvisí s ohodnocovanými nehnuteľnosťami.

Tituly nadobudnutia LV:

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku.

C. Ťarchy:

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku. Zápisy nesúvisia s ohodnocovanou nehnuteľnosťou.

Iné údaje:

Podľa LV č. 3610 v prílohe tohto posudku.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.05.2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:

Na listoch vlastníctva č. 6747 a č. 3610 sú evidované ohodnocované pozemky parc. č. 19240/14 a parc. č. 19269/13 kat. ú. Vinohrady,

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

Pozemky - parc. č. 19240/14 a parc. č. 19269/13 kat. ú. Vinohrady,

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady. Pozemky sú umiestnené v oblasti nazývanej Koliba, na kopci nad mestom. Pozemok parc. č. 19240/14 sa nachádza v zastavanom území obce v časti výstavby rodinných a bytových domov. Pozemok parc. č. 19269/13 sa nachádza mimo zastavaného územia obce v časti lesoparku využívaného na športové a voľno časové aktivity obyvateľov mesta. Do centrálnej časti mesta je prístup osobným automobilom v trvaní cca 15 min. 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:

Pozemky sú zastavané trafostanicami. Vzhľadom k tomu sa iné využitie nepredpokladá.

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je stanovené pre územie ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok parc. č. 19240/14 funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia a parc. č. 19269/13 rekreácia v prírodnom prostredí.

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 Parcely registra "C" parc.č. 19240/14 (zastavané územie obce)

POPIS

Pozemok parc. č. 19240/14, výmera 64 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Vinohrady je evidovaný na liste vlastníctva č. 6747. Pozemok sa nachádza v lukratívnej časti mesta Bratislava, v časti Koliba s výstavbou nadštandardných rodinných a bytových domov. Terén v území kde sa pozemok nachádza je svahovitý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody kompletnej infraštruktúry (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, telefónu, káblovej televízie). Dostupnosť do centra mesta Bratislava je osobným automobilom do 15 minút. Zastávka MHD je v dosahu pešej chôdze.

Na pozemku je postavená trafostanica TS-710 vlastníka Západoslovenská distribučná, a.s.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Redukujúci faktor je uvažovaný 0,8 z dôvodu že sa jedná o pozemok s malou výmerou, zastavaný trafostanicou a nie je ho možné využiť na výstavbu v zmysle územného plánu.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie územia: málopodlažná výstavba obytného územia.

Nájom pozemku je počítaný so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miery ECB 0,25 % a dane z príjmu 25 %.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
19240/14	zastavaná plocha a nádvorie	64	64,00	1/1	64,00

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	1,05
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 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)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 2,00 * 0,80$	4,4352
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,4352$	294,45 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 64,00 \text{ m}^2 * 294,45 \text{ €/m}^2$	18 844,80 €

2.1.1.1.2 Parcely registra "C" parc.č. 19269/13 (mimo zastavaného územia obce)**POPIS**

Pozemok parc. č. 19269/13, výmera 53 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Vinohrady je evidovaný na liste vlastníctva č. 3610. Pozemok sa nachádza v lukratívnej časti mesta Bratislava, v časti Koliba s využitím na rekreačné účely v prírodnom prostredí. Terén v území kde sa pozemok nachádza je svahovitý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvod elektriny. Dostupnosť do centra mesta Bratislava je osobným automobilom do 15 minút. Zastávka MHD je vo vzdialenosti viac ako 1 km.

Na pozemku je postavená trafostanica TS-513 vlastníka Západoslovenská distribučná, a.s.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na existujúcu infraštruktúru daného územia. Redukujúci faktor je uvažovaný 0,8 z dôvodu že sa jedná o pozemok s malou výmerou, zastavaný trafostanicou a nie je ho možné využiť na výstavbu v zmysle územného plánu.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj ohodnocovaný pozemok funkčné využitie územia: rekreácia v prírodnom prostredí.

Nájom pozemku je počítaný so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miery ECB 0,25 % a dane z príjmu 23 %.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
19269/13	zastavaná plocha a nádvorie	53	53,00	1/1	53,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčiekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,10 * 1,00 * 0,80$	1,1120
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1120$	73,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 53,00 \text{ m}^2 * 73,83 \text{ €/m}^2$	3 912,99 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Parcely registra "C" parc.č. 19240/14 (zastavané územie obce)

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	294,450 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,25 %
Daň z príjmu:	25 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,25
Počet MJ pozemku:	64,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 294,450 * \left[\frac{(1+0,0025)^{15} * 0,0025}{(1+0,0025)^{15} - 1} \right] * 1,25 = 25,031 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 64,00 \text{ m}^2 * 25,031 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,601,98 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

3.1.2 Parcely registra "C" parc.č. 19269/13 (mimo zastavaného územia obce)

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	73,830 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,25 %
Daň z príjmu:	25 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,25
Počet MJ pozemku:	53,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 73,830 * \left[\frac{(1+0,0025)^{15} * 0,0025}{(1+0,0025)^{15} - 1} \right] * 1,25 = 6,276 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 53,00 \text{ m}^2 * 6,276 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{332,63 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

POPIS

Vymedzenie obsahu:

Na pozemkoch parc. č. 19240/14 a parc. č. 19269/13, kat. ú. Vinohrady sú postavené trafostanice. Pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. K zaisteniu výkonu vlastníckeho práva k stavbe trafostaníc bude zriadené vecné bremeno k pozemku. Využitie pozemku bude obmedzené existenciou stavby a jej prevádzky a údržby.

Vymedzenie rozsahu:

Veľkosť rozsahu je stanovené na veľkosť celých zastavaných pozemkov, ktoré boli na tento účel odčlenené geometrickým plánom z pôvodného pozemku. Tieto pozemky nebude môcť vlastník využívať bez obmedzenia.

Viazanosť:

Obmedzenie sa viaže k celému pozemku parc. č. 19240/14 a parc. č. 19269/13, kat. ú. Vinohrady.

Dĺžka trvania:

Navždy, po dobu existencie nehnuteľnosti. (fyzicky aj právne)

Ročný úžitok:

Ročný úžitok je stanovený vo výške obvyklého nájomného stanoveného so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miery ECB 0,25 % a dane z príjmu 25 %.

Obmedzenie z titulu závädy:

Objektivizácia budúceho zníženého odčerpateľného zdroja so zohľadnením závädy je stanovená na 100 % s ohľadom na umiestnenie pozemku a rozsah obmedzenia - právo stavby.

Vo výpočte je uvažovaná úroková miera ECB na úrovni 0,25 %, platná od 13.11.2013 a obdobie trvania závädy časovo neobmedzené.

Náklady na správu nehnuteľností spojené s bežným odčerpateľným zdrojom bez existencie závädy sú stanovené na úrovni 1% a s existenciou závädy na 1,5 % z hodnoty nájmu. Zvýšené náklady sú spôsobené zväčšením rozsahu administratívy pri správe nehnuteľností z dôvodu existencie vecného bremena.

V nákladoch nie je uvažovaná daň z nehnuteľností nakoľko je od nej vlastník oslobodený.

4.1 Právo stavby (parc.č. 19240/14)

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 parc. č. 19269/13	64	m ²	64,00	25,031	1 601,98

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	16,02
Predpokladané bežné náklady spolu:	16,02

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 601,98 - 16,02 - 320,40 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 265,56 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	24,03
Predpokladané budúce náklady spolu:	24,03

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 20) / 100 = 80,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,601,98 - 24,03 - 320,40 \text{ (20\% strata)} - 1\,281,58 \text{ (80\% obmedzenie)} = - 24,03 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 24,03 - 1\,265,56| = 1\,289,59 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,289,59 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,286,37 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,286,37 / 64 = 20,10 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,289,59 * \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 25\,127,00 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 25\,127,00 / 64 = 392,61 \text{ €/m}^2$$

4.2 Právo stavby (parc.č. 19269/13)

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závaďa 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 parc. č. 19240/4	53	m ²	53,00	6,276	332,63

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	3,33
Predpokladané bežné náklady spolu:	3,33

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 332,63 - 3,33 - 66,53 \text{ (20\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 262,77 \text{ €/rok}$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závaďy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľností	4,99
Predpokladané budúce náklady spolu:	4,99

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závaďy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 20) / 100 = 80,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 332,63 - 4,99 - 66,53 \text{ (20\% strata)} - 266,10 \text{ (80\% obmedzenie)} = - 4,99 \text{ €/rok}$

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 4,99 - 262,77| = 267,76 \text{ €/rok}$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 267,76 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{267,09 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 267,09 / 53 = \mathbf{5,04 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 267,76 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{5\,217,17 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 5\,217,17 / 53 = \mathbf{98,44 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

22 757,79 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" parc.č. 19240/14 (zastavané územie obce) - parc. č. 19240/14 (64 m ²)	18 844,80
Parcely registra "C" parc.č. 19269/13 (mimo zastavaného územia obce) - parc. č. 19269/13 (53 m ²)	3 912,99
Spolu pozemky (117,00 m²)	22 757,79
Spolu VŠH	22 757,79
Zaokrúhlená VŠH spolu	22 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **22 800,00 €**Slovom: **Dvadsaťdvatisícosemsto Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Parcely registra "C" parc.č. 19240/14 (zastavané územie obce)	25,031	1 601,98
Parcely registra "C" parc.č. 19269/13 (mimo zastavaného územia obce)	6,276	332,63
Spolu		1 934,61
Zaokrúhlene		1 930,00

Slovom: **Jedentisícdeväťstotridsať Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo stavby (parc.č. 19240/14)	25 127,00	znižuje
Právo stavby (parc.č. 19269/13)	5 217,17	znižuje
Spolu VŠH	30 344,17	
Zaokrúhlene	30 300,00	

Slovom: **Tridsaťtisícristo Eur**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne známe riziká.

V Bratislave dňa 26.5.2014

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1401319 zo dňa 14.05.2014,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6747, kat. ú. Vinohrady, zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3610, kat. ú. Vinohrady, zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Informatívna kópia z mapy (p.č. 19240/14) kat.ú. Vinohrady zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
5. Informatívna kópia z mapy (p.č. 19269/13) kat.ú. Vinohrady zo dňa 27.05.2014, vytvorené cez katastrálny portál,
6. Územnoplánovacia informácia,
7. Mapa územia (parc. č. 19240/14),
8. Mapa územia (parc. č. 19269/13),
9. Fotodokumentácia,