

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

telefón: + 421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1703094, SNM/17/086/AL, zo dňa 06.11.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 72/2017

Vo veci: Stanovenie výšky odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemkoch v Bratislave v k.ú. Vajnory, parc č. 2176/5 - ostatné plochy vo výmere 4035 m² a parc č. 2176/7 - ostatné plochy vo výmere 392 m², za časovo obmedzené obdobie od 07.05.2010 do 07.05.2017.

Počet listov (z toho príloh): 25 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Úlohou znalca je stanovenie výšky odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemkoch v Bratislave v k.ú. Vajnory, parc č. 2176/5 - ostatné plochy vo výmere 4035 m² a parc č. 2176/7 - ostatné plochy vo výmere 392 m², za časovo obmedzené obdobie od 07.05.2010 do 07.05.2017.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou č. OTS1703094, SNM/17/086/AL, zo dňa 06.11.2017, znalcovi doručenej dňa 09.11.2017.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 18.11.2017.

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

Výška náhrady je stanovená podľa aktuálnych platných predpisov a metodických postupov znalcov a charakteru obmedzenia za určené obdobie s obmedzeným trvaním, so zohľadnením stavu ku dňu vykonania miestnej obhliadky 18.11.2017.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1703094, SNM/17/086/AL, zo dňa 06.11.2017 - originál
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 11.10.2017 - k nahliadnutiu

Obstarané znalcom:

- LV č. 2176, k.ú. Vajnory, zo dňa 18.11.2017 - z katastrálneho portálu
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 18.11.2017 - z katastrálneho portálu
- Situácia okolia podľa mapy ÚGKK SR - internet
- Údaje o ponukových cenách pozemkov v danej lokalite - internet
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov - internet
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu - internet
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky, 18.11.2017 - originál

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, Príloha č. 3.

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 znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR, upravujúca organizáciu a riadenie znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Oceňovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majdúch, MIPress 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nevyskytujú sa.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Znalecký posudok je vyhotovený pre účely súdneho konania.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe všeobecnej hodnoty pozemku.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Výpis z Katastra nehnuteľností, LV č. 2176, okres Bratislava III, katastrálne územie Vajnory:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc č. 2176/5, výmera 4035 m², ostatné plochy

- parc č. 2176/7, výmera 392 m², ostatné plochy

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlast. podiel
1	Golecová Eva r. Golecová, Ondrejovova 24, Bratislava	1/18
2	Zeman Pavol, Gessayova 12, Bratislava	1/18
3	Darnadi Milan, Budovateľská 18, Bernolákovo	29/198
4	Fekete Vladimír r. Fekete, Pračanská 41, Bratislava	1/18
5	Radošínský Michal r. Radošínský, Ing., Budatínska 37, Bratislava	1/18
6	Vitálošová Margita r. Horváthová, PhDr., Macharova 3, Bratislava	29/198
7	Kukučková Veronika r. Zemanová, Koncová 34, Bratislava	1/18
8	Štellár František, Baničova 70, Bratislava	1/18
9	Panáková Františka r. Zemanová, Chlumeckého 3, Bratislava	1/18
10	Golecová Eva, Ondrejovova 24, Bratislava	1/44
11	Viteková Beáta r. Golecová, Šaldova 5, Bratislava	1/44
14	Kukučková Veronika, Koncová 34, Bratislava	2/22
15	Mažárová Gabriela r. Štelárová, Rybničná 27, Bratislava	2/22
16	Panáková Františka, Chlumeckého 3, Bratislava	2/22

ČASŤ C: ŤARCHY - Bez zápisu.

Iné údaje:

- 1 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 2 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 3 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 4 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 7 Protokol X 262/05 z 7.12.2005
- 7 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 8 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 9 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 10 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 11 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 14 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 15 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 16 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 18.11.2017. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a bola vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené v evidencii katastra sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok - parcela č. 2176/5, výmera 4035 m², ostatné plochy
- parcela č. 2176/7, výmera 392 m², ostatné plochy

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

- Ostatné parcely uvedené na LV č. 2176 v k.ú. Vajnory nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku je možné stanoviť na báze všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku je možné stanoviť aj porovnávaním.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok v k.ú. Vajnory

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave III, m.č. Vajnory, na hlavnej ceste, ktorá je pokračovaním Púchovskej ulice smerom do Svätého Jura a do Pezinka. Ucelený pozemok lichobežníkového tvaru sa skladá z dvoch parciel č. 2176/5 a 2176/7, s celkovou výmerou 4427 m². Pozemok je umiestnený v rovinnom až mierne svahovitom teréne a zastavaný je štvorpruhovou asfaltovou cestnou komunikáciou, ktorá spája hlavné mesto Bratislava s mestom Pezinok. Mestská časť Vajnory je súčasťou územia hlavného mesta a hodnotený pozemok leží na hranici zastavaného územia mesta. V najbližšom okolí sa nachádzajú vinohrady vo voľnom teréne, železničná trať popri cestnej komunikácii a čerpacia stanica pohonných hmôt pri hlavnej ceste.

Podľa územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava, je funkčné využitie tohto územia ako ostatná ochranná a izolačná zeleň, stabilizované územie, kde je prípustné umiestňovať najmä zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý v hodnote 0,50 z dôvodu daného súčasného stavu využívania pozemku a obmedzenej možnosti jeho samostatného využitia aj v budúcnosti. Povyšujúce faktory sa nevyskytujú.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom - je na ňom postavená hlavná cestná komunikácia Bratislava - Pezinok, ako trvalá stavba na cudzom pozemku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Vlastný pozemok využíva v plnom rozsahu jeho užívateľ a vlastník pozemku ho nemôže nijako užívať.

Foto z miestnej obhliadky

- parcela č. 2176/5





Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2176/5	ostatná plocha	4035,00	1/1	4035,00
2176/7	ostatná plocha	392,00	1/1	392,00
Spolu výmera				4 427,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, <u>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</u>	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), <u>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</u>	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, <u>druh možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,50$	0,3150
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,3150$	20,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 4\,427,00 \text{ m}^2 * 20,91 \text{ €/m}^2$	92 568,57 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2176/5	84 371,85
parcels č. 2176/7	8 196,72
Spolu	92 568,57

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Pozemok v k.ú. Vajnory

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacjej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom

$$V\check{S}H \text{ nájmu} = V\check{S}H \text{ poz} \times \left[\frac{(1+k)^{n \times k}}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 30 rokov, teda takmer v strede možného intervalu. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je pomerne dobrá poloha pozemku, na druhej strane je tu však negatívny vplyv dlhodobého účelu využitia. Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície do pozemku v čase ohodnotenia. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie, ako priemerná hodnota úrokových sadzieb v požadovanom období, z viazaných vkladov so splatnosťou 1 roka, podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Vo výpočte je použitá sadzba dane z príjmu 19 % platná pre fyzické osoby.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 20,910 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 30 rokov

Úroková miera: 1,62 %

Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie: 1,19

Počet MJ pozemku: 4 427,00 m²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 20,910 * \left[\frac{(1 + 0,0162)^{30} * 0,0162}{(1 + 0,0162)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 1,054 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 4\,427,00 \text{ m}^2 * 1,054 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\,666,06 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Umiestnenie trvalej stavby

Úlohou znalca je stanoviť výšku odplaty za trvanie vecného bremena pre časovo obmedzené obdobie od 07.05.2010 do 07.05.2017, t.j. 7 rokov. Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná 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 počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) Závädy viaznuce na nehnuteľnostiach 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.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \text{SUM} (OZ_t / (1+k)^t), \quad t=1,2,\dots,n$$

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 desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závrada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závrady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závrady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závrady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závrady na dosahovanie výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závrady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závrady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závrady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závrady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia hodnotou 100 % z dôvodu, že za daného stavu užívania vlastník pozemku nemôže svoju nehnuteľnosť nijako využívať. Na hodnotených parcelách je vybudovaná trvalá stavba verejnej cestnej komunikácie. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 25 %, vzhľadom na predpokladaný bežný až priemerný záujem o prenájom takéhoto pozemku v prípade neexistencie závrady. Voľba tejto hodnoty vyplýva z umiestnenia pozemku na území Hlavného mesta SR Bratislava, jeho tvaru a veľkosti výmery, so zohľadnením vplyvu okolia.

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na údržbu, daň z nehnuteľnosti a daň z príjmu z nájmu. Výška dane z nehnuteľnosti je uvažovaná podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo obmedzené

Doba trvania: 7 r.

Úroková miera: 1,62 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom za pozemok	4427	m ²	4 427,00	1,054	4 666,06

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	$4666,06 * 0,15$	699,91
Náklady na údržbu	$4666,06 * 0,10$	466,61
Daň z nehnuteľnosti	$4427 * 5,97 * 1,05 / 100$	277,51
Daň z príjmu z nájmu	$(4666,06 - 699,91 - 466,61 - 277,51) * 0,19$	612,19
Predpokladané bežné náklady spolu:		2 056,22

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 4\,666,06 - 2\,056,22 - 1\,166,52$ (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 443,32 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	$4666,06 * 0,15$	699,91
Daň z nehnuteľnosti	$4427 * 5,97 * 1,05 / 100$	277,51
Daň z príjmu z nájmu	$(4666,06 - 699,91 - 277,51) * 0,19$	700,84
Predpokladané budúce náklady spolu:		1 678,26

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $100 * (100 - 25) / 100 = 75,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 4666,06 - 1678,26 - 1166,52$ (25% strata) - $3499,55$ (75% obmedzenie) = - 1678,27 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 1 678,27 - 1 443,32| = 3 121,59 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1,62 / 100 = 0,0162$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 3 121,59 * \frac{(1 + 0,0162)^1 - 1}{(1 + 0,0162)^1 * 0,0162}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 3 071,83 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3 071,83 / 4427 = 0,69 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 3 121,59 * \frac{(1 + 0,0162)^7 - 1}{(1 + 0,0162)^7 * 0,0162}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 20 501,30 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 20 501,30 / 4427 = 4,63 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. ÚLOHA ZNALCA

Úlohou znalca bolo stanovenie výšky odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemkoch v Bratislave v k.ú. Vajnory, parc č. 2176/5 - ostatné plochy vo výmere 4035 m² a parc č. 2176/7 - ostatné plochy vo výmere 392 m², za časovo obmedzené obdobie od 07.05.2010 do 07.05.2017, pre účely súdneho konania.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Umiestnenie trvalej stavby	20 501,30	znižuje
Spolu VŠH	20 501,30	
Zaokrúhlene	20 500,00	

Slovom: Dvadsaťtisícpäťsto Eur

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

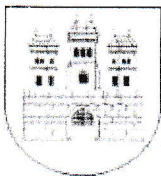
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Bratislave, dňa 21.11.2017

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	Objednávka č. OTS1703094, zo dňa 06.11.2017	1
2.	Výpis z LV č. 2176, k.ú. Vajnory, z 18.11.2017	3
3.	Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 18.11.2017	1
4.	Situácia okolia podľa mapy Úradu geodézie, kartografie a katastra SR	1
5.	Úrokové miery z vkladov podľa NBS	2
6.	Sadzby dane z pozemkov pre Bratislavu	1
	Spolu počet listov príloh je	9



Objednávka číslo OTS1703094

SNM/17/086/AL

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: FINDEX, s.r.o. Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia odplaty za zriadenie vecného bremena za časovo obmedzené obdobie od 7. 5. 2010 do 7. 5. 2017 podľa zákona č. 66/2009 Z. z. na pozemkoch reg "C" parc. č. 2176/5 - ostatné plochy vo výmere 4035 m² a parc. č. 2176/7 - ostatné plochy vo výmere 392 m², k. ú. Vajnory, LV č. 2176, vo vlastníctve hlavného mesta. Znalecký posudok potrebujeme k súdnemu konaniu. Znalecký posudok žiadame vyhotoviť aj v elektronickej podobe.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
---------	---------------	-------	----------	--------------

1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		
---	----------------------------	------	--	--

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Szabo Tomáš dňa 06.11.2017

V Bratislave dňa: 04.10.2017

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

9.11.2017

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA-m.č. VAJNORY**
Katastrálne územie: **Vajnory**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **18.11.2017**
Čas vyhotovenia: **08:43:48**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2176

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2176/ 5	4035	Ostatné plochy	37	1		
2176/ 7	392	Ostatné plochy	37	2		
2190/ 9	1478	Orná pôda	1	1		
2192/ 10	3283	Vinice	3	2		
2824/ 9	555	Ostatné plochy	37	2		
2824/ 10	44	Ostatné plochy	37	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Golecová Eva r. Golecová, Ondrejovova 24, Bratislava, PSČ 821 03, SR		1 / 18
Dátum narodenia :	23.08.1940	
Titul nadobudnutia	Rozhodn. Obv. súdu B 3, D 95/93 z 13.8.1993 - Vz 164/93	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Zeman Pavol, Gessayova 12, Bratislava, PSČ 851 03, SR		1 / 18
Dátum narodenia :	10.08.1953	
Titul nadobudnutia	Rozhodn. Obv. súdu B 3, D 95/93 z 13.8.1993 - Vz 164/93	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3 Darnadi Milan, Budovateľská 18, Bernolákovo, PSČ 900 27, SR		29 / 198
Dátum narodenia :	19.01.1951	
Titul nadobudnutia	D 727/94 Z 16.6.1995	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 Fekete Vladimír r. Fekete, Pračanská 41, Bratislava, PSČ 831 07, SR		1 / 18
Dátum narodenia :	15.12.1946	
Titul nadobudnutia	Rozhodn. Obv. súdu B 3, D 95/93 z 13.8.1993 - Vz 164/93	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5 Radošínský Michal r. Radošínský, Ing., Budatínska 37, Bratislava, PSČ 85106, SR		1 / 18
Dátum narodenia :	17.09.1952	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 46D/182/2010 Dnot 33/2010 zo dňa 06.09.2013.Z-19798/13	

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	6 Vitálošová Margita r. Horváthová, PhDr., Macharova 3, Bratislava, PSČ 851 01, SR	29 / 198
Dátum narodenia :	23.03.1955	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 30D/347/2014 zo dňa 29.04.2014, Z-14300/14	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	7 Kukučková Veronika r. Zemanová, Koncová 34, Bratislava, PSČ 831 07, SR	1 / 18
Dátum narodenia :	31.05.1930	
Titul nadobudnutia	Rozhodn. Obv. súdu B 3, D 95/93 z 13.8.1993 - Vz 164/93	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	8 Štellár František, Baničova 70, Bratislava, PSČ 831 07, SR	1 / 18
Dátum narodenia :	07.10.1931	
Titul nadobudnutia	D 595/99-58 Dnot 129/99 zo dňa 9.6.2000	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	9 Panáková Františka r. Zemanová, Chlumeckého 3, Bratislava, PSČ 821 03, SR	1 / 18
Dátum narodenia :	04.02.1939	
Titul nadobudnutia	Rozhodn. Obv. súdu B 3, D 95/93 z 13.8.1993 - Vz 164/93	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	10 Golecová Eva, Ondrejovova 24, Bratislava, PSČ 821 03, SR	1 / 44
Dátum narodenia :	23.08.1940	
Titul nadobudnutia	Nz 262/92 - Vz 213/93	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	11 Víteková Beáta r. Golecová, Šaldova 5, Bratislava, PSČ 821 09, SR	1 / 44
Dátum narodenia :	19.04.1952	
Titul nadobudnutia	Nz 262/92 - Vz 213/93	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	14 Kukučková Veronika, Koncová 34, Bratislava, PSČ 831 07, SR	2 / 22
Dátum narodenia :	30.05.1931	
Titul nadobudnutia	Nz 262/92 - Vz 213/93	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	15 Mažárová Gabriela r. Štelárová, Rybníčná 27, Bratislava, PSČ 831 07, SR	2 / 22
Dátum narodenia :	28.11.1957	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 30D1307/2007 zo dňa 6.3.2008, Z-4363/08.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
	16 Panáková Františka, Chlumeckého 3, Bratislava, PSČ 821 03, SR	2 / 22
Dátum narodenia :	04.02.1939	
Titul nadobudnutia	Nz 262/92 - Vz 213/93	

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Zápis GP-2/2008

Zápis GP č. 7-6/2013 č.ov. 51/14 na oddelenie pozemkov pre stavbu diaľnice G4, R-6388/14 - Vz 50/15

- 1 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.**
- 2 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.**
- 3 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.**
- 4 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.**
- 7 Protokol X 262/05 z 7.12.2005**
- 7 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.**
- 8 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.**

- 9 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 10 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 11 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 14 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 15 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.
- 16 Rozhodnutie o oprave chyby X - 39/10.

Poznámka:

Bez zápisu.

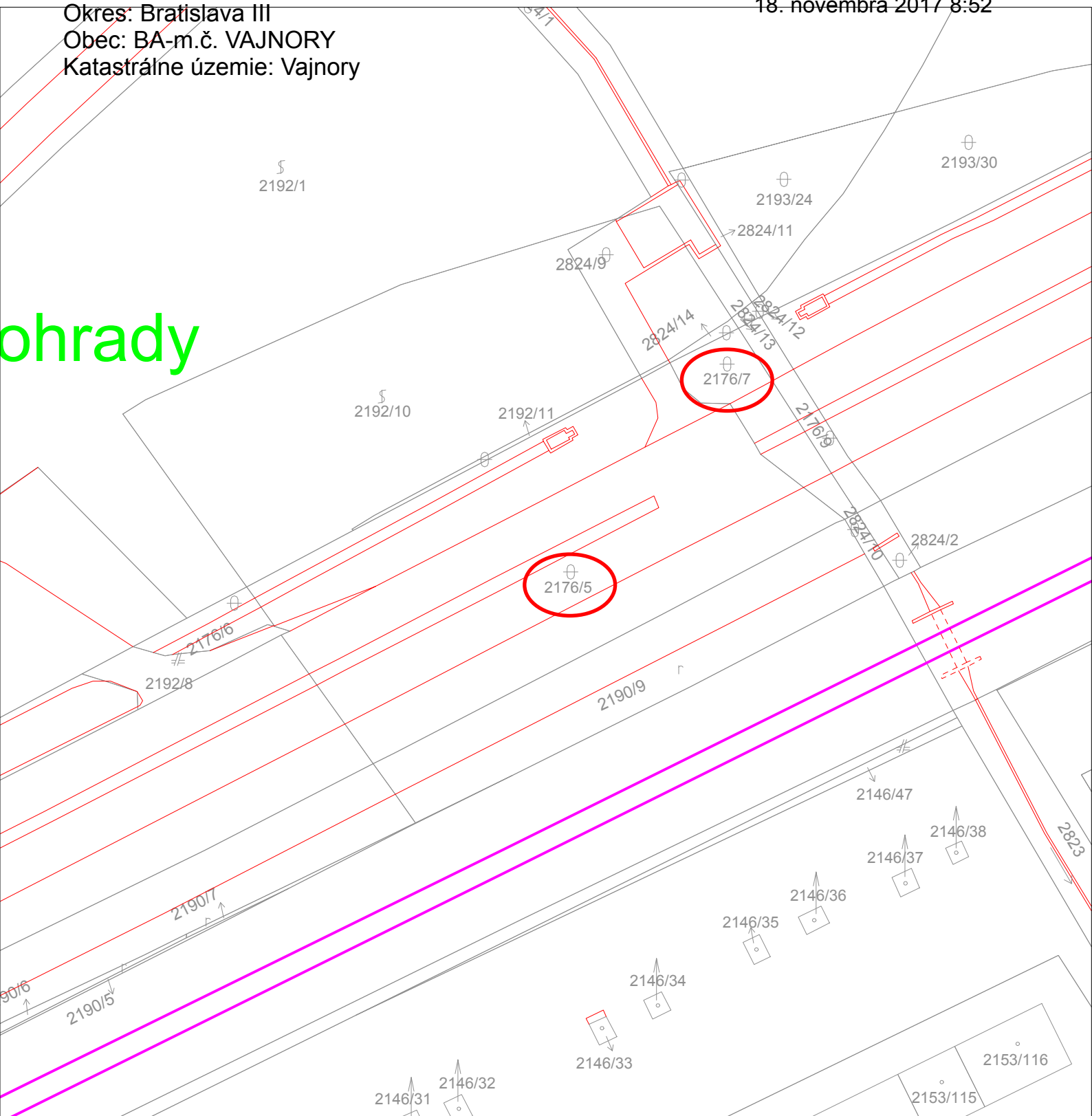
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

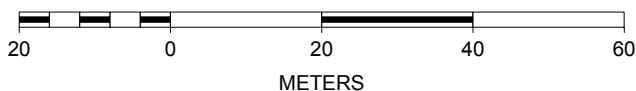
Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. VAJNORY
Katastrálne územie: Vajnory

18. novembra 2017 8:52

ohrady

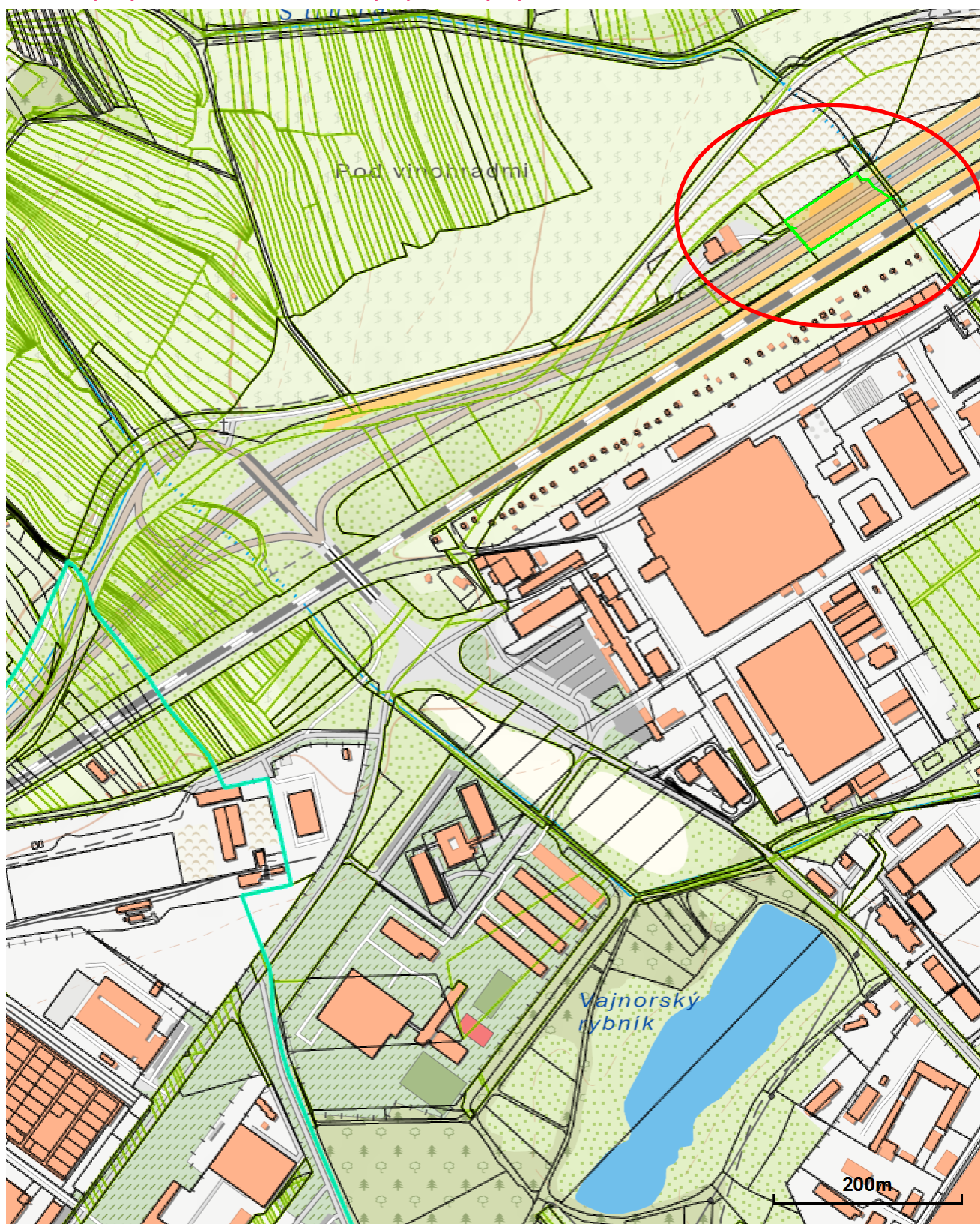


SCALE 1 : 1 000



Export

Bratislavský kraj > Bratislava III > Bratislava-Vajnory > k.ú. Vajnory



Slovensko

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

		Vklady domácností (S.14+S.15)					
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace	
2010 / 05	0,36	1,46	2,29	2,38	0,69	1,52	
2010 / 06	0,36	1,36	1,91	2,30	0,71	1,53	
2010 / 07	0,35	1,28	2,20	2,25	0,75	1,54	
2010 / 08	0,33	1,87	2,14	2,33	0,75	1,54	
2010 / 09	0,30	1,85	2,30	2,08	0,75	1,53	
2010 / 10	0,34	2,01	2,38	2,20	0,75	1,53	
2010 / 11	0,35	2,21	2,39	2,48	0,76	1,54	
2010 / 12	0,37	1,97	2,50	2,82	0,71	1,52	
2011 / 01	0,38	2,25	2,72	2,67	0,73	1,52	
2011 / 02	0,38	2,33	2,80	2,86	0,77	1,55	
2011 / 03	0,40	1,83	2,76	2,92	0,84	1,55	
2011 / 04	0,40	1,96	2,81	3,17	0,92	1,57	
2011 / 05	0,40	2,13	2,81	2,83	0,95	1,58	
2011 / 06	0,40	2,02	3,08	2,87	1,00	1,59	
2011 / 07	0,39	1,96	3,11	3,34	1,05	1,63	
2011 / 08	0,39	1,58	3,04	3,06	1,07	1,67	
2011 / 09	0,39	1,78	3,02	3,09	1,07	1,65	
2011 / 10	0,38	2,00	3,13	3,36	1,04	1,65	
2011 / 11	0,39	1,88	2,94	3,46	1,04	1,65	
2011 / 12	0,41	1,92	3,19	3,69	1,04	1,65	
2012 / 01	0,42	2,16	3,45	3,60	1,08	1,69	
2012 / 02	0,42	2,29	3,48	3,56	1,06	1,69	
2012 / 03	0,43	2,28	3,42	3,23	1,06	1,71	
2012 / 04	0,46	2,24	3,47	3,29	0,94	1,74	
2012 / 05	0,46	2,07	3,31	3,52	0,95	1,73	
2012 / 06	0,46	2,09	2,94	3,26	0,94	1,75	
2012 / 07	0,45	2,34	3,00	3,12	0,91	1,74	
2012 / 08	0,45	2,39	2,91	3,35	0,83	1,68	
2012 / 09	0,41	1,88	2,80	3,13	0,80	1,71	
2012 / 10	0,42	1,96	2,60	3,01	0,79	1,71	
2012 / 11	0,42	1,54	2,63	2,97	0,77	1,71	
2012 / 12	0,42	1,82	2,79	2,96	0,72	1,72	
2013 / 01	0,43	1,81	2,70	3,05	0,61	1,74	
2013 / 02	0,45	1,77	2,58	2,12	0,67	1,71	
2013 / 03	0,45	1,85	2,53	2,46	0,66	1,71	
2013 / 04	0,44	2,12	2,48	1,96	0,69	1,72	
2013 / 05	0,43	1,95	2,26	2,79	0,71	1,72	
2013 / 06	0,41	1,20	1,83	2,24	0,73	1,72	
2013 / 07	0,35	1,67	1,76	1,32	0,64	1,70	
2013 / 08	0,34	1,32	1,94	1,93	0,61	1,62	
2013 / 09	0,30	1,27	1,94	1,49	0,57	1,56	
2013 / 10	0,30	1,28	1,92	2,01	0,57	1,56	
2013 / 11	0,30	1,46	1,89	2,67	0,56	1,54	
2013 / 12	0,32	1,15	1,92	2,61	0,54	1,49	
2014 / 01	0,32	1,70	1,83	2,63	0,49	1,47	
2014 / 02	0,33	1,43	1,87	2,60	0,52	1,48	
2014 / 03	0,33	1,24	1,87	2,66	0,52	1,49	
2014 / 04	0,28	1,34	1,83	1,35	0,53	1,49	
2014 / 05	0,28	1,51	1,87	2,47	0,53	1,47	
2014 / 06	0,27	1,58	1,76	2,34	0,51	1,46	
2014 / 07	0,26	1,40	1,81	2,34	0,56	1,43	
2014 / 08	0,26	1,37	1,85	1,76	0,54	1,43	
2014 / 09	0,25	1,67	1,87	2,25	0,43	1,33	
2014 / 10	0,25	1,52	1,87	2,30	0,42	1,33	
2014 / 11	0,25	1,93	1,90	2,07	0,42	1,33	
2014 / 12	0,25	1,70	1,89	2,18	0,41	1,33	
2015 / 01	0,25	2,12	1,77	1,93	0,38	1,33	
2015 / 02	0,24	2,13	1,78	1,89	0,37	1,34	
2015 / 03	0,24	2,02	1,73	1,91	0,37	1,34	
2015 / 04	0,24	1,78	1,66	1,78	0,37	1,34	
2015 / 05	0,23	1,83	1,70	1,77	0,36	1,33	
2015 / 06	0,20	1,47	1,81	1,92	0,37	1,33	
2015 / 07	0,20	1,38	1,65	1,68	0,38	1,33	
2015 / 08	0,20	1,64	1,35	1,73	0,38	1,33	

2015 / 09	0,20	1,41	1,37	1,67	0,37	1,34
2015 / 10	0,20	1,22	1,38	1,79	0,37	1,34
2015 / 11	0,20	1,81	1,32	1,65	0,37	1,33
2015 / 12	0,19	1,47	1,30	1,55	0,37	1,33
2016 / 01	0,19	1,48	1,26	1,70	0,36	1,33
2016 / 02	0,18	0,98	1,30	1,75	0,34	1,34
2016 / 03	0,17	1,20	1,15	1,56	0,32	1,34
2016 / 04	0,16	1,15	1,10	1,43	0,32	1,34
2016 / 05	0,14	1,17	1,05	1,42	0,30	1,35
2016 / 06	0,11	1,33	0,96	1,20	0,30	1,35
2016 / 07	0,11	0,85	0,90	1,23	0,28	1,35
2016 / 08	0,10	1,23	0,94	1,05	0,64	0,48
2016 / 09	0,08	1,25	0,89	0,93	0,43	0,37
2016 / 10	0,08	0,50	0,89	1,00	0,43	0,37
2016 / 11	0,07	1,25	0,70	0,99	0,43	0,37
2016 / 12	0,05	1,25	0,49	0,86	0,41	0,37
2017 / 01	0,04	0,59	0,83	1,05	0,40	0,37
2017 / 02	0,04	0,53	0,80	1,13	0,40	0,37
2017 / 03	0,04	0,59	0,79	1,05	0,31	0,33
2017 / 04	0,04	0,72	0,80	1,04	0,30	0,33

Priemerná úroková miera z vkladov do 1 roka v období od 07.05.2010 do 07.05.2017 je 1,62 %.

Sadzby dane z nehnuteľností sú rozdelené do 3 pásiem:

1. pásmo na území mestskej časti Rusovce, Jarovce, Čunovo, **Vajnory**, Devín, Záhorská Bystrica a Lamač
2. pásmo na území mestskej časti Nové Mesto, Ružinov, Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Devínska Nová Ves, Rača, Podunajské Biskupice a Vrakuňa
3. pásmo na území mestskej časti Staré Mesto

DAŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m ²	Ročná sadzba dane v %		
			1.pásmo	2.pásmo	3.pásmo
A	orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
C	záhrady	5,97	0,9	1,0	1,2
D	lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy	znalecký posudok	0,3	0,3	0,3
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	znalecký posudok	0,3	0,3	0,3
F	zastavané plochy a nádvoría	5,97	1,05	1,15	1,4
G	stavebné pozemky	179,22	0,9	1,0	1,2
H	ostatné plochy	5,97	1,05	1,15	1,4

Príloha č.1 k zákonu č.582/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov

HODNOTA ORNEJ PÔDY (OP) A TRVALÝCH TRÁVNÝCH PORASTOV (TTP)

Okres	Kód KU*	Názov katastrálneho územia/okresu	Hodnota v eurách/m ²	
			OP	TTP
101	okres	BRATISLAVA I	0,0000	0,0000
101	804096	Staré Mesto	0,0000	0,0000
102	okres	BRATISLAVA II	0,8328	0,0000
102	804274	Nivy	0,7913	0,0000
102	847755	Podunajské Biskupice	0,8657	0,0000
102	805556	Ružinov	0,6844	0,0000
102	805343	Trnávka	0,8418	0,0000
102	870293	Vrakuňa	0,6847	0,0000
103	okres	BRATISLAVA III	0,4836	0,0989
103	804690	Nové Mesto	0,2038	0,0000
103	805866	Rača	0,3980	0,1082
103	805700	Vajnory	0,7083	0,0166
103	804380	Vinohrady	0,1573	0,1576
104	okres	BRATISLAVA IV	0,4836	0,0687
104	805301	Devín	0,2190	0,0511
104	810649	Devínska Nová Ves	0,5228	0,0816
104	806099	Dúbravka	0,2476	0,0166
104	805211	Karlova Ves	0,2190	0,0511
104	806005	Lamač	0,4637	0,0972
104	871796	Záhorská Bystrica I	0,4962	0,0570
105	okres	BRATISLAVA V	0,7913	0,1085
105	809985	Čunovo	0,7442	0,1145
105	822256	Jarovce	0,8225	0,1145
105	804959	Petržalka	0,6678	0,1032
105	853771	Rusovce	0,8222	0,1145

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900266.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 72/2017.

Podpis štatutárneho orgánu

Podpis osoby zodpovednej za výkon znaleckej činnosti