

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok, LV č. 2578

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	1,740 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,00 %
Daň z príjmu:	15 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,15
Počet MJ pozemku:	5 604,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,740 * \left[\frac{(1+0,0200)^{20} * 0,0200}{(1+0,0200)^{20} - 1} \right] * 1,15 = 0,122 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 5\,604,00 \text{ m}^2 * 0,122 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 683,69 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno - ochranné pásmo vodného zdroja na parcele číslo EKN 27811/1 - diel 1

Plánované vecné bremeno tvorí / vytvorí závalu na definovaných častiach parciel. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť a umožniť oprávnenému z vecného bremena právo užívania pozemku a umiestnenia a údržby vodných stavieb na tomto pozemku (podzemné inžinierske stavby - vodné zdroje). Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú - výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť - znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastník pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecne bremeno zriadené) žiadnu takú činnosť, ktorá by odporovala predmetu vecného bremena. S ohľadom na tieto skutočnosti je budúce možné využitie tohto (zaťaženého) pozemku čiastočne obmedzené. Budúci znížený odčerpateľný zdroj predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pozemku, pri existencii plánovanej ťarchy. Výška budúceho zníženého nájmu je uvažovaná vo výške zníženej o 100 % z bežného nájmu (ochranné pásmo vodného zdroja vylučuje akékoľvek iné užívanie posudzovanej časti pozemku). Odhad bežnej straty je uvažovaný vo výške 25 %.

4.1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Zadelenie vecného bremena:	Závala viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2 %

4.1.2 BEŽNÝ HRUBÝ PRÍJEM

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	5604	m ²	5 604,00	0,122	683,69

4.1.3 BEŽNÝ ODČERPATEĽNÝ ZDROJ

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	5604*0,041*0,70/100	1,61
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,61

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 683,69 - 1,61 - 170,92 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 511,16 €/rok

4.1.4 BUDÚCI ZNÍŽENÝ ODČERPATEĽNÝ ZDROJ

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	5604*0,041*0,70/100	1,61
Predpokladané budúce náklady spolu:		1,61

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závary:

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} = 683,69 - 1,61 - 170,92 (25% strata) - 512,77 (75% obmedzenie) = - 1,61 €/rok

4.1.5 HOSPODÁRSKA UJMA

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 1,61 - 511,16| = 512,77 €/rok

4.1.6 VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁVA A ZÁVADY

Úroková miera: $k = 2 / 100 = 0,02$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 512,77 * \frac{(1 + 0,02)^1 - 1}{(1 + 0,02)^1 * 0,02}$$

$$VŠH_{VB} = 502,72 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 502,72 / 5604 = 0,09 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V_{SHVB} = 512,77 * \frac{(1 + 0,02)^{20} - 1}{(1 + 0,02)^{20} * 0,02}$$

$$V_{SHVB} = 8\,384,52 \text{ €}$$

$$V_{SHVBMJ} = V_{SHVB} / MJ = 8\,384,52 / 5604 = 1,50 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Pozemok p.č. EKN 27811/1 - diel č. 1
Adresa: Brezová pod Bradlom
Vlastník: Mesto Brezová pod Bradlom
Užívateľ: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Výpis z KN : LV číslo 2578 - k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok, LV č. 2578	EKN 27811/1 - diel 1	5 604,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok, LV č. 2578 - parc. č. EKN 27811/1 - diel 1 (5 604 m ²)	9 750,96
Všeobecná hodnota celkom	9 750,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícosemsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok, LV č. 2578 - parc. č. EKN 27811/1 - diel 1	0,122	683,69
Spolu		683,69
Zaokrúhlene		680,00

Slovom: Šesťstoosemdesiat Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - ochranné pásmo vodného zdroja na parcele číslo EKN 27811/1 - diel 1	8 384,52	znižuje
Spolu VŠH	8 384,52	
Zaokrúhlene	8 400,00	

Slovom: Osemtisícštyristo Eur

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 14 strán formátu A4 a 12 strán formátu A4 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



V Bratislave, dňa 15.11.2022.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 2578 - čiastočný, zo dňa 08.11.2022. 3A4
- Kópia mapy určeného operátu pre posudzované parcely (<https://zbgis.skgeodesy.sk>). 2A4
- Geometrický plán č. 457/2022 zo dňa 30.09.2022, vyhotoviteľ: Geodetická kancelária GEA s.r.o., Janka Kráľa 33, Nitra. 4A4
- Rozhodnutie č. D128/H1-528/873/85-6 zo dňa 03.06.1985, vydal: ONV v Senici. 3A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 01	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

pod evidenčným číslom znalca: **911326**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **267/2022**

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.

Ing. Milošav Hlaváčik, PhD.



Mesto Brezová pod Bradlom
Námestie gen. M. R. Štefánika 1/1, 906 13 Brezová pod Bradlom

Uznesenie
Mestského zastupiteľstva v Brezovej pod Bradlom
zo dňa 29. 6. 2022

Uznesenie č. 63/2022

Mestské zastupiteľstvo v Brezovej pod Bradlom

I. prerokovalo

žiadosť Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s., so sídlom Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29, IČO: 358 50 370 o predbežný súhlas so zriadením vecného bremena na časti pozemku parcely registra E-KN č. 27811/1, druh pozemku trvalý trávnatý porast, o výmere cca 6 000 m², ktorý je zapísaný na LV č. 2578 pre obec a k.ú. Brezová pod Bradlom vo vlastníctve Mesta Brezová pod Bradlom v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku.

Jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena bude stanovená na základe znaleckého posudku, vyčíslenie výmery bude stanovené na základe geometrického plánu, ktoré budú vypracované na náklady žiadateľa a následne predložené MsZ na schválenie.

II. schvaľuje

A. skutočnosť, že ide o prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov ako i Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Brezová pod Bradlom, Čl. 6 bod 4. písm. a), b).

B. predbežný súhlas so zriadením vecného bremena na časti pozemku parcely registra E-KN č. 27811/1, druh pozemku trvalý trávnatý porast, o výmere cca 6 000 m², ktorý je zapísaný na LV č. 2578 pre obec a k.ú. Brezová pod Bradlom vo vlastníctve Mesta Brezová pod Bradlom v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku.

Jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena bude stanovená na základe znaleckého posudku, vyčíslenie výmery bude stanovené na základe geometrického plánu, ktoré budú vypracované na náklady žiadateľa a následne predložené MsZ na schválenie.

Odôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa: Ide o prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, schválený v Zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Brezová pod Bradlom, Čl. 6, ods. 4, písm. a), b). Predmetný pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti vodárenského zdroja a jeho ochranné pásma I. stupňa. V záujme zabezpečenia ochrany predmetného vodárenského zdroja, ktorý plní verejnoprospešnú funkciu, je určený na zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou, ako aj z dôvodu kontroly a údržby zriadením vecného bremena dôjde k zosúladieniu užívacieho stavu zo stavom majetkovo-právnym.



Mesto Brezová pod Bradlom
Námestie gen. M. R. Štefánika 1/1, 906 13 Brezová pod Bradlom

Počet prítomných poslancov: 7

za: 7

proti: 0

zdržal sa: 0

V Brezovej pod Bradlom 29. 6. 2022



Mgr. Jaroslav Čirán
primátor mesta