

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
tel.č.: 02/ 434 127 05 **mobil:** 0903 404 301
evidenčné číslo 911 517

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. OTS1402183 SNM/14/112/MN zo dňa 11.8.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 109/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena, právo prechodu, prejazdu, zriadenia prípojky vysokého napätia a uloženia prípojky vysokého napätia, cez nehnuteľnosti- pozemky parc.č.22218/9 a 1220/10, na Obežnej ulici v Bratislave - mestskej časti Ružinov, v k.ú.Ružinov, pre účely finančného vysporiadania.

Počet listov : 23 (z toho 10 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena, právo prechodu, prejazdu, zariadenia prípojky vysokého napätia a uloženia prípojky vysokého napätia, cez nehnuteľnosti- pozemky parc.č.22218/9 a 1220/10, na Obežnej ulici v Bratislave - mestskej časti Ružinov, v k.ú.Ružinov

2. Dátum vyžiadania posudku:

11.8.2014

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

20.8.2014

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

20.8.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia z mapy
- Situácia širších vzťahov
- Situácia zariadenia prípojky VN
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy - odd.územného rozvoja mesta, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava, pod č.: MAGS ORM 48110/14-261049, zo dňa 24.7.2014

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností na pozemok parc.č.1220/10, z listu vlastníctva č.1, k.ú. Ružinov, zo dňa 18.8.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností na pozemok parc.č.22218/9, z listu vlastníctva č.326, k.ú. Ružinov, zo dňa 18.8.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál.
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

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 novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely určenia odplaty za zriadenie vecného bremena.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

VŠHPOZ = M . VŠHMJ [Eur]

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

VŠHMJ = VHMJ . kPD [Eur/m²],

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

kPD = kS . kV . kD . kP . kI . kZ . kR,

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujuúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

-podľa listu vlastníctva **č. 1**, k.ú. Ružinov

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.:1220/10 - ostatné plochy o výmere 1607 m²

29

1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

29 - pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

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.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva **č. 326**, k.ú. Ružinov**A. Majetková podstata:****PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**- parc.č.: 22218/9 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1069 m² 22 1**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

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

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.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.8.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.8.2014.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá územnoplánovacia informácia na parc.č.22218/9, podľa ktorej je pozemok určený na funkčné využitie - viacpodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie-101). Pozemky sú prístupné z verejnej komunikácie-Obežnej ulice.Využívané sú ako príahlé pozemky(trávnaté plochy) pri bytovom dome na Obežnej ulici.Cez dotknuté miesto prechádza spevnený chodník.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Pozemok parc.č.1220/10 je zapísaný na LV č. 1 popisným spôsobom ako "Ostatné plochy", čo zodpovedá skutočnému stavu - využívané sú ako mestská zeleň. Pozemok parc.č.22218/9 je zapísaný na LV č. 326 popisným spôsobom ako "Zastavané plochy a nádvoría". Pozemky sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnosti.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**1. Pozemky:**

- parc.č.: 1220/10 - ostatné plochy o výmere 1607m² -časť o výmere 6,0 m² - spoluvlastnícky podiel: 1/1
- parc.č.: 22218/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1069m² -časť o výmere 8,0 m² - spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

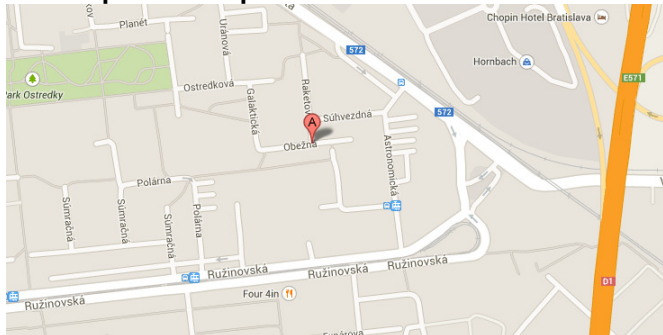
Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti - pozemky parc.č.1220/10 a 22218/9 sa nachádzajú na Obežnej ulici v mestskej časti Bratislava - Ružinov. Obežná ulica je situovaná v okrajovej časti mestskej časti Ružinov. V bezprostrednom okolí sú situované bytové domy, prevádzkové objekty – administratívne budovy, supermarket LIDL. Ďalšia občianska vybavenosť je v centrálnej časti MČ. Dopravné napojenie na Ružinovskú ulicu a Vrakovskú cestu je bezproblémové. Cesta autom do centra mesta trvá do 12minút, vzdialenosť je cca 7,1 km. Mestská časť Ružinov je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie. Najbližšia zástavka MHD (električka, autobus) je situovaná na Ružinovskej ulici.

Poloha pozemkov parc.č. 1220/10 a 22218/9 na Obežnej ulici v obci Bratislava - MČ Ružinov:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v súčasnosti využívané ako pešia komunikácia a mestská zeleň. Na základe Územnoplánovacej informácie, vydanéj Magistrátom hl.mesta Bratislava zo dňa 24.7.2014, je stanovené funkčné využitie pozemku parc.č.22218/9- viacpodlažná zástavba obytného územia(číslo funkcie 101).

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

Ohodnocované pozemky sú prístupné z verejnej komunikácie - Obežnej ulice.Pozemok parc.č.22218/9 cez parc.č.1220/10.Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných nehnuteľností nie sú mi z predložených podkladových materiálov známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemok parc.č.22218/9 je v súčasnosti prístupný z Obežnej ulice cez pozemok parc.č.1220/10.Pozemok má rovinatý charakter.V dotknutej časti pozemku je uložená prípojka vysokého napätia,vedúca do príľahlej trafostanice pri administratívnej budove LIDL(situovanej na parc.č.1240/384).Rozsah dotknutej časti pozemku je určený z údajov v objednávke a podkladových materiáloch.Odhadovaná dĺžka trasy prípojky cez dotknutý pozemok je 4,0 m.

Podľa zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov - § 36 ods.7a) je ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia 1 m pri napätí do 110 kV.Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla.V posudzovanom prípade je celková šírka ochranného pásma 2 m,po celej dĺžke trasy vedenia.

Priemerná VŠH stavebných pozemkov sa v MČ Ružinov pohybuje v úrovni cca 300 až 350,-Eur/m²(stavebné pozemky sú pozemky určené na zástavbu stavbami rôzneho účelu).Posudzované pozemky v dotknutej časti sú charakteru ostatných pozemkov podľa charakteru ako sú využívané.Takéto pozemky majú hodnotu v

úrovni cca 50 až 60% z hodnoty stavebných pozemkov. V posudku stanovená VŠH posudzovaných pozemkov vo výške 149,07 Eur/m² je ich reálna trhová hodnota.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
22218/9	zastavaná plocha a nádvorie	8	8,00	1/1	8,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s o zvýšeným záujmom o kúpu,	1,10
k _R koeficient redukcujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,10 * 1,00$	2,2453
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2453$	149,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 149,07 \text{ €/m}^2$	1 192,56 €

2.1.1.1.2 Ostatná plocha

POPIS

Pozemok parc.č.1220/10 je prístupný z Obežnej ulice. Pozemok má rovinatý charakter. Využívaný je ako trávnatá plocha pri bytovom dome (situovanom na parc.č.1220/1-6). V dotknutej časti pozemku je uložená prípojka vysokého napätia, vedúca do príľahlej trafostanice pri administratívnej budove LIDL (situovanej na parc.č.1240/384). Rozsah dotknutej časti pozemku je určený z údajov v objednávke a podkladových materiáloch. Odhadovaná dĺžka trasy prípojky cez dotknutý pozemok je 3,0 m.

Podľa zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov - § 36 ods.7a) je ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia 1 m pri napätí do 110 kV. Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. V posudzovanom prípade je celková šírka ochranného pásma 2 m, po celej dĺžke trasy vedenia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------	--------------------------------	--------	--------------------------

1220/10	ostatná plocha	6	6,00	1/1	6,00
---------	----------------	---	------	-----	------

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie,	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s o zvýšeným záujmom o kúpu	1,10
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,10 * 1,00	2,2453
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{H MJ} = V _{H MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,2453	149,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{H POZ} = M * VŠ _{H MJ} = 6,00 m ² * 149,07 €/m ²	894,42 €

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	149,070 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,47 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	8,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 149,070 * \left[\frac{(1+0,0147)^{20} * 0,0147}{(1+0,0147)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 10,562 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 10,562 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 84,50 \text{ €/rok}$$

3.1.2 Ostatná plocha

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	149,070 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,47 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	6,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 149,070 * \left[\frac{(1+0,0147)^{20} * 0,0147}{(1+0,0147)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 10,562 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 10,562 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 63,37 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo uloženia inžinierskej siete, prechodu a prejazdu-parc.č.22218/9

POPIS

Stratu odhadujem vo výške 50% (Strata sa spravidla uvažuje v rozsahu 0 až 75%, pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75% sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste nie je záujem o ich nájom.), nakoľko predpokladám, že v danom prípade bude prevažovať nezáujem nad záujmom o nájom predmetných pozemkov. Hornú hranicu straty neuvažujem z dôvodu, že sa jedná o pozemky v Bratislave. Obmedzenie uvažujem vo výške 30%, čo je štandardná výška pre daný druh závery-právo uloženia inžinierskej siete (Maximálna výška môže byť až 100%, pričom musí byť splnená okrajová podmienka-strata+obmedzenie môže byť rovné alebo menšie ako 100%). V danom prípade strata+obmedzenie dosahujú výšku 80%. Náklady uvažujem-daň z nehnuteľnosti-podľa sadzieb platných vo VZN pre Bratislavu na rok 2014. Do nákladov sa zvyčajne zaráta daň z pozemkov. Predpokladám zriadenie vecného bremena na dobu neurčitú. Pri nájme pozemkov rátam s obdobím 20 rokov, nakoľko predpokladám dlhšiu dobu návratnosti pri danom type nehnuteľnosti. Úroková miera ECB je v súčasnosti v úrovni 0,15%. Priemerná úroková miera z vkladov v bankách je cca 1,47%. Daň z príjmu uvažujem vo výške 22%, nakoľko vlastníkom je právnická osoba.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,15 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	2,0*4,0	m ²	8,00	10,562	84,50

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
----------------------------	-----------------------

daň z nehnuteľnosti	0,55
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,55

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 84,50 - 0,55 - 42,25 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 41,70 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,55
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,55

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 84,50 - 0,55 - 42,25 (50\% \text{ strata}) - 12,68 (15\% \text{ obmedzenie}) = 29,02 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |29,02 - 41,70| = 12,68 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,15 / 100 = 0,0015$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 12,68 * \frac{(1+0,0015)^1 - 1}{(1+0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 12,66 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 12,66 / 8 = 1,58 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 12,68 * \frac{(1+0,0015)^{20} - 1}{(1+0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 249,65 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 249,65 / 8 = 31,21 \text{ €/m}^2$$

4.2 Právo uloženia inžinierskej siete, prechodu a prejazdu-parc.č.1220/10

POPIS

Okrajové podmienky pre stanovenie VŠH vecného bremena sú rovnaké ako u pozemku parc.č.22218/9.

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,15 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	2,0*3,0	m ²	6,00	10,562	63,37

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,41
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,41

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 63,37 - 0,41 - 31,69 \text{ (50\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 31,27 \text{ €/rok}$$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,41
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,41

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 63,37 - 0,41 - 31,69 \text{ (50\% strata)} - 9,51 \text{ (15\% obmedzenie)} = 21,76 \text{ €/rok}$$

4.2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |21,76 - 31,27| = 9,51 \text{ €/rok}$$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,15 / 100 = 0,0015$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 9,51 * \frac{(1 + 0,0015)^1 - 1}{(1 + 0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 9,50 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 9,50 / 6 = 1,58 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 9,51 * \frac{(1 + 0,0015)^{20} - 1}{(1 + 0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 187,24 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 187,24 / 6 = 31,21 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

2 086,98 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 22218/9 (8 m ²)	1 192,56
Ostatná plocha - parc. č. 1220/10 (6 m ²)	894,42
Spolu VŠH	2 086,98
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 090,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 090,00 €

Slovom: Dvetisícdeväťdesiat Eur

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia inžinierskej siete, prechodu a prejazdu - parc. č. 22218/9	249,65	znižuje
Právo uloženia inžinierskej siete, prechodu a prejazdu - parc. č. 1220/10	187,24	znižuje
Spolu VŠH	436,89	
Zaokrúhlene	435,00	

Slovom: Štyristotridsaťpäť Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 20.8.2014

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia mapy
4. Listy vlastníctva č.1 a č.326
5. Územnoplánovacia informácia
6. Situácia zriadenia prípojky VN
7. Fotodokumentácia
8. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 109/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2014.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.109/2014.

Ing. Peter Kapusta