

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava  
č. tel.: 0907 / 60 71 53  
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Magistrát hl. mesta SR Bratislavy  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č.OTS1501442 SNM/15/24/EP

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 34 / 2015

**Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena protipovodňovej ochrany, na pozemkoch s parc. č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371 za účelom zriadenia zmluvy o vecnom bremene na dobu neurčitú.**

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Účel znaleckého posudku:

Uyattvorenie zmluvy o vecnom bremene, na dobu neurčitú

## 1.2 Dátum vyžiadania posudku: 17.07.2015

## 1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.07.2015

## 1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.4.1 Dodané objednávateľom :

Geometrický plán zamerania vecného bremena č. 014/2010 zo dňa 24.05.2011

Mapa pozemkov, k.ú. Bratislava Staré mesto

### 1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656, zo dňa 26.07.2015 (výpis parciel)

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8925, zo dňa 26.07.2015 (výpis parciel)

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 26.07.2015

## 1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

## 1.6. Použitý právny predpis:

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

## 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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

Zmluva o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2015, podľa Ústavu súdneho znelectva v Bratislave ([www.usz.sk](http://www.usz.sk))

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656, 8925 v k.ú. Bratislava Staré mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

#### LV č. 1656

##### Parcely registra „C,,

<b>Parc.č. 21341</b> sp. využitia druh chránenej nehnuteľnosti umiestnenie pozemku:	<b>3499 m2</b>	<b>Ostatné plochy</b> 29 (pozemok na ktorom je okrasná záhrada) 201 (nehuteľná kultúrna pamiatka) 1 - Pozemok v zastavanom území
<b>Parc.č. 21345/1</b> sp využitia umiestnenie pozemku:	<b>17669 m2</b>	<b>Zastavané plochy a nádvoría</b> 22-Pozemok na ktorom je postavená inž. stavba - cestná komunikácia 1 - Pozemok v zastavanom území
<b>Parc.č. 21365/10</b> sp využitia umiestnenie pozemku:	<b>2407 m2</b>	<b>Zastavané plochy a nádvoría</b> 22-Pozemok na ktorom je postavená inž. stavba - cestná komunikácia 1 - Pozemok v zastavanom území

#### LV č. 8925

##### Parcely registra „E,,

<b>Parc.č. 21371</b> umiestnenie pozemku:	<b>5609 m2</b>	<b>Ostatné plochy</b> 1 - Pozemok v zastavanom území
<b>Parc.č. 21365/1</b> umiestnenie pozemku:	<b>163 m2</b>	<b>Ostatné plochy</b> 1 - Pozemok v zastavanom území
<b>Parc.č. 21345/1</b> umiestnenie pozemku:	<b>937 m2</b>	<b>Ostatné plochy</b> 1 - Pozemok v zastavanom území

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.7.2015

## d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Pozemky:

register „C,,

- parc. KN č.21341 , parc. KN č. 21345/1, parc. KN č. 21365/10

register „E,,

- parc. KN č.21371 , parc. KN č. 21365/1, parc. KN č. 21345/1

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

Stavby: nevyskytujú sa

Pozemky: nevyskytujú sa

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné ohodnocované pozemky sa nachádzajú v 1. obvode hl. mesta Bratislava na nábreží rieky Dunaj, medzi dvoma mostami „Starý most,, a „Most SNP,, v k.ú. Staré mesto pozdĺž Rázusovho nábrežia, Vajanského nábrežia a Fajnorovho nábrežia.



### b) Analýza využitia nehnuteľností

Predmetné pozemky sa využívajú prevažne ako mestské cestné komunikácie a chodníky. Na okraji pozemkov smerom k rieke Dunaj sa nachádza stavba protipovodňovej ochrany, ktorá tvorí 3% z celkovej plochy všetkých dotknutých parciel. Vlastník pozemkov Hl. mesto Bratislava sa zaväzuje zriadiť na častiach pozemkov vecné bremeno v prospech nájomcu „Slovenský vodohospodársky podnik,, štátny podnik, ako budúceho oprávneného z vecného bremena, a tým strpieť existenciu stavby protipovodňovej ochrany. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú.

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

Riziká spojené s využívaním nehnuteľností konštrukčno - technického charakteru sa nepredpokladajú, závady právneho charakteru, týkajúce sa priamo dotknutých parciel v časti vybudovaného projektu protipovodňovej ochrany nie sú, na pozemkoch bude uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Pozemky parc.č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371

##### POPIS

Predmetné ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hl. mesta Bratislava, v 1. obvode, mestská časť Staré mesto, katastrálne územie Staré mesto v historickom centre mesta Bratislava. Vlastníkom pozemkov je Hl. mesto Slovenskej republiky Bratislava, ktoré tieto pozemky prenajíma spoločnosti Slovenský vodohospodársky podnik, za

účelom realizácie projektu protipovodňovej ochrany, nachádzajúcej sa pozdĺž Rázusovho a Fajnorovho nábrežia, tak ako je to zakreslené v katastrálnej mape a geometrickom pláne zamerania vecného bremena.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemkoch je vyhotovený za účelom uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena na týchto pozemkoch v prospech spoločnosti Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciacie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

**VŠH 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 i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.**

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu:

$$VŠH = VH * M * k$$

VH - východisková hodnota pozemku

M - počet m<sup>2</sup> podľa vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)

k - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z$$

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia

k<sub>d</sub> - koeficient dopravnej situácie

k<sub>p</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k<sub>i</sub> - koeficient druhu pozemku

k<sub>z</sub> - koeficient zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov

Nakoľko predmetné ohodnocované pozemky sú určené hlavne na využitie ako jestvujúce cestné komunikácie, a na vybudovanie projektu protipovodňovej ochrany, ktorý realizuje štátny podnik „Slovenský vodohospodársky podnik. Iné využitie pozemkov je obmedzené a sa nepredpokladá, bol vo výpočte použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,2 a koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 2,5 vzhľadom k zvýšeným trhovým cenám v k.ú. Bratislava Staré mesto.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú pre určené pozemky bol použitý výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., a podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001.

Všeobecná hodnota vecného bremena, čo je primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu obmedzenia vlastníka pozemku v dôsledku výstavby a realizácie projektu „protipovodňová ochrana - úsek „Starý most, Nový most,..“

Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

**Všeobecná hodnota vecného bremena sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapi-tola F.2.b.sa odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas 20 rokov (výpočet pri časovo obmedzenej dobe dlhšej ako 20 rokov uvažuje s dobou 20 rokov). Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v EUR/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.**

Pri stanovení hospodárskej ujmy sa vychádza z rozdielu na fiktívnom nájmomnom, ktoré by mohol vlastník žiadať za nájom predmetného pozemku v súčasnosti a nájmomnom, ktoré by mohol žiadať za nájom predmetného pozemku po zriadení vecného bremena.

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_{HU_t}}{(1+k)^t} \quad [€]$$

kde

OZ<sub>t</sub> - trvalo odčerpateľný zdroj (euro / rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom

- správne náklady sú uvažované podľa metodiky Ústavu súdneho inžinierstva USI Žilina vo výške 1 % z východiskovej hodnoty pozemkov
- náklady na údržbu pozemkov sú uvažované vo výške 3 % z východiskovej hodnoty predmetných pozemkov.

Východisková hodnota pre hl. mesto Bratislava je podľa vyhlášky MS SR č. 492/2001 Z.z.:

VH pozemkov (Bratislava) = 66,39 euro/ 1 m<sup>2</sup>.

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)

Pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena, zriadeného na predmetných ohodnocovaných pozemkoch je potrebný výpočet výšky nájmu pozemkov.

Výška nájmu predmetných pozemkov je počítaná výpočtom podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z.

Všeobecnú hodnotu nájmu je možné definovať analogicky ako je definovaná všeobecná hodnota po-zemku (nehnutelnosti) na základe vyhlášky č. 492/2004 takto:

**Všeobecná hodnota nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastníka pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.**

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku stanovím podľa vzťahu z kapitoly G. prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/m^2, rok]$$

kde

VŠH<sub>pmj</sub> - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (Euro/m<sup>2</sup>)

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosahuje v desatinnom tvare (%/100)

kn - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu ( daň z príjmu v percentách).

**Hl. mesto Bratislava je podľa zákona o dani z príjmu č. 595 / 2003 Z.z. oslobodené od povinnosti platby dani z príjmu pri prenájme vlastného majetku, preto daňové zaťaženie z dani z príjmu je N = 0 a koeficient zaťaženia daňou z príjmu**

**kn = 1.**

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície , spravidla v intervale 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, fyzických a polohových faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21341	ostatná plocha	3499	3499,00	1/1	3499,00
21345/1	zastavaná plocha a nádvorie	17669	17669,00	1/1	17669,00
21365/10	zastavaná plocha a nádvorie	2407	2407,00	1/1	2407,00
21345/1	ostatná plocha	937	937,00	1/1	937,00
21365/1	ostatná plocha	163	163,00	1/1	163,00
21371	ostatná plocha	5609	5609,00	1/1	5609,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>30 284,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov		2,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	0,20

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,15 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 0,20$	2,7945
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7945$	185,53 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 30\,284,00 \text{ m}^2 * 185,53 \text{ €/m}^2$	5 618 590,52 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 21341	649 169,47
parcela č. 21345/1	3 278 129,57
parcela č. 21365/10	446 570,71
parcela č. 21345/1	173 841,61
parcela č. 21365/1	30 241,39
parcela č. 21371	1 040 637,77
<b>Spolu</b>	<b>5 618 590,52</b>

### 3. NÁJMY

#### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Pozemky parc.č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	185,530 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	30 284,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 185,530 * \left[ \frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 9,325 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 30\,284,00 \text{ m}^2 * 9,325 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 282\,398,30 \text{ €/rok}$$

### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

#### 4.1 vecné bremeno pozemkov

##### POPIS

Predpokladaný hrubý výnos je redukovaný o bežné náklady a bežnú stratu (riziko straty) pre danú lokalitu. Nakoľko sa jedná o lokalitu centrálnej mestskej zóny mesta Bratislava, je možné predpokladať, že dotknuté pozemky sú v danej lokalite dobre prenajateľné. Bežná strata, resp. jej riziko je stanovené vo výške 25 %. Samotné obmedzenie pozemkov pri zaťažení stavbou protipovodňovej ochrany, ktorá sa nachádza pozdĺž pobrežia rieky Dunaj v časti pozemkov medzi mostom SNP a Starým mostom je podľa zastavanej plochy stavby múrov vzhľadom k celkovej ploche dotknutých pozemkov vo výške 3 %.

##### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,05 %

##### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom	30284	m <sup>2</sup>	30 284,00	9,325	282 398,30

##### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu



Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	60 316,64
Prevádzkové náklady	20 105,55
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>	<b>80 422,19</b>

Odhadovaná strata: 25 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

OZ<sub>BE</sub> = 282 398,30 - 80 422,19 - 70 599,58 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 131 376,53 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	60 316,64
Prevádzkové náklady	20 105,55
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>	<b>80 422,19</b>

Odhadovaná strata: 25 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

skutočné: 3 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$3 * (100 - 25) / 100 = 2,25 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

OZ<sub>BU</sub> = 282 398,30 - 80 422,19 - 70 599,58 (25% strata) - 6 353,96 (2,25% obmedzenie) = 125 022,57 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |125 022,57 - 131 376,53| = **6 353,96 €/rok**

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 6\,353,96 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

VŠH<sub>VB</sub> = **6 350,78 €**

VŠH<sub>VBMJ</sub> = VŠH<sub>VB</sub> / MJ = 6 350,78 / 30284 = **0,21 €/m<sup>2</sup>**

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\check{S}H_{VB} = 6\,353,96 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{126\,414,47\ \text{€}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 126\,414,47 / 30284 = \mathbf{4,17\ \text{€/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

5 618 590,52 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemky parc.č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371 - parc. č. 21341 (3 499 m <sup>2</sup> )	649 169,47
Pozemky parc.č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371 - parc. č. 21345/1 (17 669 m <sup>2</sup> )	3 278 129,57
Pozemky parc.č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371 - parc. č. 21365/10 (2 407 m <sup>2</sup> )	446 570,71
Pozemky parc.č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371 - parc. č. 21345/1 (937 m <sup>2</sup> )	173 841,61
Pozemky parc.č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371 - parc. č. 21365/1 (163 m <sup>2</sup> )	30 241,39
Pozemky parc.č. 21341, 21345/1, 21365/10, 21345/1, 21365/1, 21371 - parc. č. 21371 (5 609 m <sup>2</sup> )	1 040 637,77
<b>Spolu VŠH</b>	<b>5 618 590,52</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>5 620 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **5 620 000,00 €**

Slovom: **Pätmiliónovšesťstodvadsaťtisíc Eur**

## 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
vecné bremeno pozemkov	126 414,47	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>126 414,47</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>126 000,00</b>	

Slovom: **Jedenstodvadsaťšesťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 25.7.2015

Ing. Monika Nitková

## IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. OTS1501442 SNM/15/24/EP
Príloha č.2	Výpisy parciel z katasterportálu ( <a href="http://www.katasterportal.sk">www.katasterportal.sk</a> ) zo dňa 26.07.2015
Príloha č.3	Katastrálne mapy zo dňa 26.07.2015
Príloha č.4	Geometrický plán zamerania vecného bremena, č. 721/2011 zo dňa 24.05.2011
Príloha č.5	Mapa
príloha č.6	Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 34/2015

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 35/2015.

Ing. Monika Nitková