



CENEKON spol. s r.o.

Znalecká organizácia : **CENEKON spol. s r.o.**
Martinengova 3, 811 04 Bratislava
tel. 02/ 62801092 , cenekon@cenekon.sk
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava
Iv oddieli Sro, vo vložke č.153/B, IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci
Časť: znalecké organizácie
Odbor: 370000 Stavebníctvo
Odvetvie: 370901 Odhad hodnoty nehnuteľnosti
371002 Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávatel':

Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky): OTS1601888

Číslo objednávky: 42/2016 zo dňa 9.8.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

42/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu motorovým vozidlom a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú v k. ú. Dúbravka cez časti pozemku registra "E" parc. č.: 1498/1 - trvalé trávne porasty, a to diel o výmere 36 m² a diel o výmere 12 m², zapísaného na LV č. 847 a časť pozemku registra "C" parc. č. 3628 - zastavané plochy a nádvoría diel o výmere 7 m², zapísaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v rozsahu podľa geometrického plánu č. 74/2016

Počet strán (z toho príloh): 32(17)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 18.8.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena umiestnenie líniovej stavby pod povrchom pozemku na pozemkoch parc. č.: 1498/1 trávnaté porasty o výmere 36 m² a 12 m², parc. č. 3628 zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m², v právnom stave podľa GP č.: 74/2016.

2. Dátum vyžiadania posudku: 8.8.2016

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

16.8.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 16.8.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka č. OTS1601888
- Geometrický plán 74/2016
- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením predmetných inžinierskych sietí

5.2 Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 847
- Kópia katastrálnej mapy,
- Obhliadka skutkového stavu ,
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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 zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009, Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995, Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov
- Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach

- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Zborník prednášok z II. konferencie znalcov, Piešťany 2003, vydal ÚSZ Stavebná fakulta Bratislava, v roku 2003.
- Harumová A. a kolektív: Stanovenie hodnoty majetku, Iura Edition, ISBN:978-80-8078-224-5, v roku 2008.
- Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, ISBN: 978-80-971021-0-4, v roku 2012.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Nie sú.

9. Účel znaleckého posudku: Zriadenie vecného bremena umiestnenia líniovej stavby pod povrchom pozemku za účelom jednorázovej odplaty

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Základný postup pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti strpieť na časti nehnuteľnosti p.č. 1498/1 a 3628 v k.ú. Dúbravka práva umiestnenia líniovej stavby pod povrchom pozemku bol zvolený nasledovný postup:

- identifikácia nehnuteľnosti, ku ktorej sa vzťahuje vecné bremeno,
- identifikácia typu rozsahu a obsahu vecného bremena,
- stanovenie VŠH nehnuteľnosti,
- stanovenie doby trvania vecného bremena,
- stanovenie VŠH možných výnosov z prenájmu vrátane úrokovej miery pre kapitalizáciu budúcich výnosov,
- stanovenie VŠH vecného bremena.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemáme k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie. Kúpno predajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách sa týkajú stavebných pozemkov určených prevažne pre výstavbu rodinných domov, rekreačných chat alebo pre občiansku výstavbu. Tieto taktiež nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti – obchodnej transakcii, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti tohto typu.

Analýza ponúk realitných kancelárií je len orientačnou informáciou a vypovedá okrem ponúkanej ceny aj o dobe nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpno predajné ceny. V ponukových cenách je zahrnutá v mnohých prípadoch provízia realitných kancelárií.

Všeobecná hodnota nájmu pozemku je počítaná, nakoľko je jedným zo vstupov pre stanovenie hodnoty vecného bremena. Stanovená je na základe odborných odhadov nájmov z VŠH pozemkov v danom území s možnosťou obdobného využitia.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 14.50

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemky s p.č. 1498/1 sú zakreslené na katastrálnej mape a zapísané na LV č. 847 parcely registra "E" a pozemok s p. č. 3628 je zakreslený na LV č. 1 parcely registra "C".

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	umiestn. pozemku
1498/1	36	Trvalý trávnatý porast	1
1498/1	12	Trvalý trávnatý porast	1

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	umiestn. pozemku
3628	7	Zastavané plochy a nádvorcia	1

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia
č. a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

vid'. Príloha

Poznámka

vid'. Príloha

C. Ťarchy:

vid'. Príloha

Iné údaje:

vid'. Príloha

c1) Geometrický plán :

Zároveň bol ako doklad k vyčleneným pozemkom a určenia vecného bremena poskytnutý **Geometrický plán č. 74/20161** kde bolo vytýčené situovanie predmetných inžinierskych sietí,

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.8.2016. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku, na ktorom je právo umiestnenie líniovej stavby pod povrchom pozemku. Zároveň bola dňa 16.8.2016 vyhotovená fotodokumentácia stavu a územia.

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi bol k dispozícii geometrický plán s vyznačením pozemkov evidovaných na LV 847 reg. "E" a LV č. 1 reg. "C".

Z analýzy technických podkladov vyplýva nasledovné:

- V geometrickom pláne sa nachádza poloha vytýčenia inžinierskych sietí na p.č. 1498/1 a 3628. Na základe záverov z analýzy bude všeobecná hodnota vecného bremena stanovená na mernú jednotku, a východisková hodnota pozemku, na ktorom má byť zriadené vecné bremeno bude stanovená podľa Vyhl. č. 492/2004 Z.z.

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

Pozemky s p.č. 1498/1, je zakreslený na katastri a zapísaný na LV č. 847 parcely registra "C" a pozemok p. č. 3628 je zakreslený na katastri a zapísaný na LV č. 1 parcely registra "C"

g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Dúbravka okres Bratislava IV, v nezastavanom území mestskej časti v svahovitom teréne Malých Karpát.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je územným plánom zaradená do oblasti určenej na výstavbu. V čase obhliadky sú pozemky využívané ako prístup na stavenisko budúceho cintorína spoločenských zvierat. Na liste vlastníctva je určenie ako trvalé trávnaté plochy resp. zastavané plochy a nádvoria, ktorá neposkytuje trvalý úžitok. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká spojené s určeným užívaním neboli zaznamenané.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**2.1.1.1.1 Pozemky****POPIS**

Ide o pozemky situované v lesoparku s právom prechodu a prejazdu motorovým vozidlom a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú v k. ú. Dúbravka cez časti pozemku registra "E" parc. č.: 1498/1 - trvalé trávnaté porasty, a to diel o výmere 36 m² a diel o výmere 12 m², zapísaného na LV č. 847 a časť pozemku registra "C" parc. č. 3628 - zastavané plochy a nádvoria diel o výmere 7 m², zapísaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v rozsahu podľa geometrického plánu č. 74/2016. Pozemky majú v súčasnosti charakter lesnej cesty s nespevným povrchom. Je ale evidovaná ako Plachého ulica a je prepojená s komunikáciou so spevným povrchom Plachého ulice. V okolí sa nachádza lesopark. Stanovenie VŠH pozemku sa vzťahuje na nevyhnutnú časť pre potreby zriadenia vecného bremena práva umiestnenie líniovej stavby pod povrchom pozemku vyjadrená formou jednorázovej odplaty za vecné bremeno.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1498/1	trvalý tráv. porast	36	36,00	1/1	36,00
1498/1	trvalý tráv. porast	12	12,00	1/1	12,00
3628	zastavané plochy a nádvoria	7	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera					55,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	10. stavba pod povrchom pozemku	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,50$	0,6120
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,6120$	40,63 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 55,00 \text{ m}^2 * 40,63 \text{ €/m}^2$	2 234,65 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1498/1	1 462,68
parcelsa č. 1498/1	487,56
parcelsa č. 3628	284,41
Spolu	2 234,65

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

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

kde:

- $V\dot{S}H_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
- n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Sadzba pre stanovenie úrokovej miery je stanovená odborným odhadom so zohľadnením vplyvu **základnej úrokovej sadzby ECB, obchodnej prirážky peňažných ústavov, polohy nehnuteľnosti a lokality, rizika likvidity predajom a samozrejme zohľadnením primeraného rizika odrážajúceho aj vplyv inflácie**. Jedná sa o pozemok v lokalite určenej na komunikačné účely (cesta). Pozemok, na ktorom má byť určené vecné bremeno má obmedzené využitie na prenájom. Ide o pozemok, využiteľný ako cestná komunikácia resp. zastavaná plocha. Z uvedeného dôvodu je úroková miera stanovená odborným odhadom, zistených údajov z prenájmov plôch slúžiacich na komunikačné účely vo výške 7 % .

Podľa dostupnej literatúry:

$$k = u_n + d$$

- $u_n = u_B + u_r = u_B + u_{PU} + u_{RIZ} + u_{POL}^1$
- u_n - nominálna miera kapitalizácie
- u_B - základná sadzba ECB
- u_r - globálna miera rizika
- u_{PU} - obchodná prirážka peňažných ústavov

- u_{RIZ} - vyjadrenie miery rizika (spravidla 2-14%)
- u_{POL} - vyjadrenie rizika lokality

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 22%.

Predpokladanou návratnosťou investície sa chápe obdobie, za ktoré by sa dosiahla formou prenájmu návratnosť vynaloženej investície na kúpu pozemku, za podmienok bežného obchodovania napríklad v peňažných inštitúciách (napríklad poskytnutie úveru). V danom prípade uvažujem s obdobím návratnosti odborným odhadom na 30 rokov.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	40,630 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	55,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 40,630 * \left[\frac{(1+0,0150)^{30} * 0,0150}{(1+0,0150)^{30} - 1} \right] * 1,22 = 2,064 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 55,00 \text{ m}^2 * 2,064 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{113,52 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Pozemky p. č. 1498/1, 3628

POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., časť F.2 b v platnom znení sa vykoná takto:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadujú na základe vzniku hospodárskej ujmy, ktorá vyplynie zo závady nehnuteľnosti, napríklad s obmedzenia využívať nehnuteľnosť pre zaťaženého - povinného.

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy počas časovo obmedzeného obdobia alebo neobmedzeného obdobia. Hospodárskou ujmovou rozumieme rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov s vplyvom zaťaženia nehnuteľnosti vecným bremenom, oproti bežným odčerpateľným zdrojom, bez zaťaženia vecným bremenom.

Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2.

Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania, toto konkrétne obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

[€]

kde:

OZt – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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].

Za predpokladu konštantného odčerpateľného zdroja pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena a konštantnej úrokovej miery počas trvania závädy je možné predchádzajúci vzťah zapísať v nasledovnom tvare:

[€]
[€]

kde:

OZHU – hospodárska ujma (€/rok), ako rozdiel budúcich znížených OZ oproti bežným OZ

4.1 Vecné bremeno: umiestnenie líniovej stavby pod povrchom pozemku

Sadzba pre stanovenie úrokovej miery je stanovená odborným odhadom so zohľadnením vplyvu základnej úrokovej sadzby ECB, obchodnej prirážky peňažných ústavov, polohy nehnuteľnosti a lokality a samozrejme zohľadnením primeraného rizika odrážajúceho aj vplyv inflácie.

Daň z príjmu platná pre posudzované obdobie = 22%, pre právnickú osobu.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 1.5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemkov	55	m ²	55,00	0.4	22,00

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemku	$5,97 * 55 * 0,015$	4,93
Predpokladané bežné náklady spolu:		4,93

Odhadovaná strata: 5 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 22,00 - 4,93 - 1,10$ (5% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 15,97 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemku	5,97*55*0,015	4,93
Predpokladané budúce náklady spolu:		4,93

Odhadovaná strata: 5 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 8 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$8 * (100 - 5) / 100 = 7,60 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 22,00 - 4,93 - 1,10 (5\% \text{ strata}) - 1,67 (7.6\% \text{ obmedzenie}) = 14,30 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |14,30 - 15,97| = 1,67 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera: $k = 1.5 / 100 = 0,015$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1,67 * \frac{(1+0,015)^1 - 1}{(1+0,015)^1 * 0,015}$$

$V\check{S}H_{VB} = 1,65 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1,65 / 55 = 0,03 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1,67 * \frac{(1+0,015)^{20} - 1}{(1+0,015)^{20} * 0,015}$$

$V\check{S}H_{VB} = 28,67 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 28,67 / 55 = 0,52 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ÚLOHA ZNALCA

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na nehnuteľnosti v právnom stave podľa GP č.: 74/2016

2. ODPOVEĎ NA ÚLOHU ZNALCA

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti strpieť na časti nehnuteľnosti p.č. 1503/7 v k.ú. Dúbravka práva prechodu a prejazdu bol zvolený nasledovný postup:

- identifikácia nehnuteľnosti, ku ktorej sa vzťahuje vecné bremeno,
- identifikácia typu rozsahu a obsahu vecného bremena,
- stanovenie VŠH nehnuteľnosti,
- stanovenie doby trvania vecného bremena,
- stanovenie VŠH možných výnosov z prenájmu vrátane úrokovej miery pre kapitalizáciu budúcich výnosov,
- stanovenie VŠH vecného bremena.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

2 234,65 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1498/1 (36 m ²)	1 462,68
Pozemky - parc. č. 1498/1 (12 m ²)	487,56
Pozemky - parc. č. 3628 (7 m ²)	284,41
Spolu VŠH	2 234,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 230,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 230,00 €

Slovom: Dvetisícdeväť Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky	2,064	113,52
Spolu		113,52
Zaokrúhlene		115,00

Slovom: Jedenstopätnásť Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Pozemky p. č. 1498/1, 3628	28,67	znižuje
Spolu VŠH	28,67	
Zaokrúhlene	29,00	

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

Slovom: Dvadsaťdeväť Eur

V Bratislave dňa 18.8.2016

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka
- Výpis z LV č. 1
- Výpis z LV č. 847
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán 74/2016
- Územnoplánovacia informácia
- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením predmetných inžinierskych sietí
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON spol. s r.o. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidenčné číslo 900 117, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

Odbor: 370000 - Stavebníctvo

Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie: 371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 42/2016.

Ing. Jozef Čavojský

riaditeľ a konateľ spol.

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073