



CENEKON, a.s.

Znalecká organizácia:

Cenekon a.s.

Martinengova 3 81102 Bratislava

tel. 02/ 62801092 cenekon@cenekon.sk

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli a.
s., 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: **370100 Pozemné stavby**

Odvetvie: **370901 Odhad hodnoty nehnuteľností**

Odvetvie: **371002 Odhad hodnoty stavebných prác**

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č.:1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1801829 zo dňa 24.05.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

21/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena -
strpenie komunikácie na novovytvorenom pozemku v k. ú. Lamač. p. č. 642/97 - vodná plocha
vo výmere 26 m², k. ú. Lamač, odčlenenom GP č. 34-1/2016 od pozemku reg. "E" parc. č.
3235/4, LV č. 1

Počet strán (z toho príloh): 28(15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Dátum vyhotovenia: 17.5.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - strpenie komunikácie na novovytvorenom pozemku v k. ú. Lamač. p. č. 642/97 - vodná plocha vo výmere 26 m², k. ú. Lamač, odčlenenom GP č. 34-1/2016 od pozemku reg. "E" parc. č. 3235/4, LV č. 1

2. Dátum vyžiadania posudku: 25.05.2018

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

12.6.2018

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 12.6.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- objednávka č.: OTS1801829, zo dňa 24.05.2018,
- Geometrický plán 34-1/2016 z 6.9.2017
- Územnoplánovacia informácia

5.2 Obstarané znalcom :

- List vlastníctva č. 1
- Kópia katastrálnej mapy,
- Mapový list
- Obhliadka skutkového stavu ,
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 a vyhlášky č. 213 z 1. septembra 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

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
 - 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 a jednorázová odplata za vecné bremeno

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 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 porovnávanie. 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 16.50

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti konštatujeme, že všetky pozemky sú zakreslené na katastrálnej mape a zapísané na príslušných listoch vlastníctva. Pozemok v zmysle LV nie je v LV evidovaný. Je riešený v GP 34/2016 z 6.9.2017

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

A. Majetková podstata:

List vlastníctva LV 1

Parcely registra "E" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	umiestn. pozemku
3235/4	580	Ostatné plochy	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 nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Titul nadobudnutia:

viď. Príloha

Poznámka

viď. Príloha

C. Ťarchy:

viď. Príloha

Iné údaje:

viď. Príloha

c1) Geometrický plán :

c1a) Geometrický plán č. 34-1 /2016:

Zároveň bol ako doklad k vyčleneniu pozemkov poskytnutý **Geometrický plán č.34-1/2016**, ktorý výkazom výmer deklaruje nasledovné:

Doterajší stav (výpis údajov týkajúcich sa predmetu znaleckého posudku):

Nehnutelnosť je evidovaná na liste vlastníctva č. 11, reg. "E", k.ú., Lamač

- parc.č. 3235/4 výmera 580 m2, druh pozemku – ostatné plochy

Nový stav (výpis údajov týkajúcich sa predmetu znaleckého posudku) vyčíslenie rozsahu odplaty za zákonné VB

- parc.č. 642/97 výmera 26 m2, druh pozemku – vodná plocha

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.5.2018. Súčasťou obhliadky bolo

preverenie skutkového stavu. Zároveň bola dňa 12.6.2018 vyhotovená fotodokumentácia stavu a územia.

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi bol k dispozícii geometrický plán s vyznačením pozemkov evidovaných na LV reg. "E".

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

- parc.č. 642/97 výmera 26 m², druh pozemku – vodná plocha - odplata za zákonné vecné bremeno

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

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť (pozemok) sa nachádzajú v katastrálnom území m. č. Lamač hl. m. SR Bratislavy, v tesnej blízkosti obchodného centra Bory Mall.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť pozemok je vlastne korytom potoka, ktorý je priepustom prevedený pod vozovkou a tečie v tesnej blízkosti parkoviska pri obchodnom centre. V čase obhliadky je pozemok malým vodným tokom.

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 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Ide o pozemok situovaný v tesnej blízkosti obchodného strediska Bory Mall. Predmetný pozemok je korytom potoka, ktoré má byť v zmysle územnoplánovacej komisie súčasťou parku resp. sadovníckych úprav v rámci parkovacích plôch. Stanovenie VŠH pozemku sa vzťahuje na nevyhnutnú časť pre potreby zriadenia vecného bremena vyjadrená formou jednorázovej odplaty za vecné bremeno.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
642/97	vodná plocha	26	26,00	1/1	26,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,6380
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6380$	108,75 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 26,00 \text{ m}^2 * 108,75 \text{ €/m}^2$	2 827,50 €

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok - odplata za zákonné VB

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:

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

kde:

- $V\check{S}H_{POZMJ}$ - 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 - 21%.

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 m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	108,750 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,07 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	26,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 108,750 * \left[\frac{(1+0,0207)^{20} * 0,0207}{(1+0,0207)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 6,696 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 26,00 \text{ m}^2 * 6,696 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{174,10 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Pozemok p. č. 642/97

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:

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

kde:

OZ_t – 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 závary je možné predchádzajúci vzťah zapísať v nasledovnom tvare:

$$V\check{S}H_{VB} = OZ_{HU} \left[\frac{(1+k)^n - 1}{k(1+k)^n} \right] \quad [€]$$

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

kde:

OZ_{HU} – hospodárska ujma (€/rok), ako rozdiel budúcich znížených OZ oproti bežným OZ

4.1 Vecné bremeno: umiestnenie stavieb (budov) na 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 = 21%, pre právnickú osobu.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,07 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom	26	m ²	26,00	7,365	191,49

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Údržba potoka	20	20,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		20,00

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 191,49 - 20,00 - 19,15$ (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 152,34 €/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]
Údržba	20	20,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		20,00

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 10) / 100 = 27,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 191,49 - 20,00 - 19,15$ (10% strata) - 51,70 (27% obmedzenie) = 100,64 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |100,64 - 152,34| = 51,70$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,07 / 100 = 0,0207$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 51,70 * \frac{(1 + 0,0207)^1 - 1}{(1 + 0,0207)^1 * 0,0207}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{50,65 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 50,65 / 26 = \mathbf{1,95 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 51,70 * \frac{(1 + 0,0207)^{20} - 1}{(1 + 0,0207)^{20} * 0,0207}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{839,69 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 839,69 / 26 = \mathbf{32,30 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ÚLOHA ZNALCA

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na nehnuteľnosť v právnom stave podľa GP č.: 34-1/2016

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 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. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok - odplata za zákonné VB - parc. č. 642/97 (26 m ²)	2 827,50
Všeobecná hodnota celkom	2 827,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 830,00

Slovom: Dvetisícosemstotridsať Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok - odplata za zákonné VB	6,696	174,10
Spolu		174,10
Zaokrúhlene		175,00

Slovom: Jedenstosedemdesiatpäť Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Pozemok p. č. 642/97	839,69	znižuje
Spolu VŠH	839,69	
Zaokrúhlene	840,00	

Slovom: Osemstoštyridsať Eur

V Bratislave dňa 12.6.2018

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka
- Geometrický plán 34-1/2016
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1
- Územnoplánovacia informácia
- Kópia katastrálnej mapy,
- 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 21/2018.

Ing. Jozef Čavojský

Predseda predstavenstva

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073