

Znalec: Ing.arch. Anna Zajková
Jelačičova 20, 821 08 Bratislava
tel.: 0905 865 458, e-mail: anna.zajkova@gmail.com, evid.č. 914015

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): OTS1502955 SNM/15/115/MR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 61/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (odplaty za zriadenie vecného bremena) za účelom zriadenia vecného bremena na pozemkoch parc.č. 432/8, 1414, 1412/1 a 1408/1 v zmysle GP č. 138/20154 a GP č. 88/2014 k.ú. Jarovce.

Počet listov (z toho príloh): 32 strán listov formátu A4 (z toho príloh 18 strán)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (odplaty za zriadenie vecného bremena) za účelom zriadenia vecného bremena na pozemkoch parc.č. 432/8, 1414, 1412/1 a 1408/1 v zmysle GP č. 138/20154 a GP č. 88/2014 k.ú. Jarovce.

2. Dátum vyžiadania posudku: OTS1502955 SNM/15/115/MR

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 17.2.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.2.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1502955 SNM/15/115/MR
- Územnoplánovacia informácia: MAG 36429/2015 zo dňa 17.2.2015, oddelenie územného rozvoja mesta kópia 2x A4
- Geometrický plán č. 138/2015 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parcele C-KN č. 432/8, E-KNč. 1414, E-KN č. 1412/1, 12.11.2014, pod č. 2499/14
- Geometrický plán č. 88/2015 na priznanie práva prechodu cez pozemok p.č. E-KN č. 1408/1, E-KN č. 1412/1, E-KNč. 1414

5.2 Získané znalcom:

- Aktuálny výpis z KN z LV č. 1237 kat. územie Jarovce, okres Bratislava V., vytlačený 17.2.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Aktuálny výpis z KN na parc.č. 432/13 kat. územie Jarovce, okres Bratislava V., vytlačený 17.2.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk). List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený
- Kópia z KM k.ú. Jarovce, vytlačený 22.2.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Obhliadka skutkového stavu dňa 15.2.2016
- Fotodokumentácia dňa 15.2.2016

6. Použitý právny predpis: Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

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.
- 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.
- 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: odplata za zriadenie vecného bremena

10. Základné pojmy:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spojeného s nehnuteľnosťami sa realizuje v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z., príloha 3) takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) **Závady** viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa **hospodárskej ujmy**, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH VB = \sum_{t=1}^n \frac{OZt}{(1+k)^t} \quad [€]$$

OZt - trvalo odčerpateľný zdroj (€/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 - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spojeného s nehnuteľnosťami sa na Slovensku realizuje v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z., príloha 3, v znení neskorších predpisov)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. LV č. 1237 k.ú.Jarovce, obec Bratislava- m.č. Jarovce, okres Bratislava V. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera	druh pozemku	spôsob využ.	umiest.poz.
...				
432/8	7384 m ²	zastavané plochy a nádvorcia	22	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - pozemok na ktorom je inžinierska stavba

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.	výmera	druh pozemku	pôvodné k.ú.	umiest.poz.
...				
1412/1	105 m ²	ostatné plochy	0	1
1414	3294 m ²	trvalé trávnaté porasty	0	1

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia LV: v zmysle LV č. 1237

C. Ťarchy: v zmysle LV č. 1237

iné údaje. v zmysle LV č. 1237

2. **Geometrický plán č. 138/2014** na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parc.č. C-KN č. 432/8, E-KN č. 1414, E-KN č. 1412/1, vyhotovil 5.11.2014 Ing. Zoltán Gasparík, autorizačne overila 5.11.2014 Ing. Milica Vašková, úradne overila 12.11.2014 Ing. Magdaléna Cipová pod č. 2499/14

GP č. 138/2004 - v prílohe ZP

3. **Geometrický plán č. 88/2014** na priznanie práva prechodu cez pozemok parc.č. E-KN č. 1408/1, E-KN č. 1412/1, E-KN č. 1414, vyhotovil 24.11.2014 Ing. Zoltán Gasparík, autorizačne overila 24.11.2014 Ing. Milica Vašková, úradne overila 4.12.2014 Ing. Magdaléna Cipová pod č. 2670/14

GP č. 88/2004 - v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.2.2016 bez účasti zadávateľa a vlastníka nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo zistenie skutkového a právneho stavu.
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke

d) technická dokumentácia

Poskytnutý bol: - Geometrický plán č. 138/2014, úradne overený 12.11.2014 pod č. 2499/14

- Geometrický plán č. 88/2014, úradne overený 4.12.2014 pod č. 2670/14

e) údaje katastra nehnuteľnosti

Údaje podľa LV č. 1237 k.ú. Jarovce a podľa GP č. 138/2014 a GP č. 88/2014, úradne overené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Pozemok: C-KN parc.č. 432/, E-KN parc.č. 1414, parc.č.1412/1, parc.č.1408/1 k.ú. Jarovce, Bratislava V.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1 Pozemok parc.č. 432/8, parc.č. 520/1 (1414) k.ú. Jarovce

Stanovenie vecného bremena – uloženia inžinierskych sietí

Predmetné pozemky sú situované v k.ú., Jarovce, v severnej časti zastavaného územia m.č. Jarovce.

Pozemok **parc.č. 432/8** je pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná dopravná komunikácia, so spevneným asfaltovým povrchom, je to hlavná príjazdová komunikácia do Jaroviec, smerom z Petržalky.

Pozemok **parc.č. 520/1** je pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – miestna, vnútroobecná, komunikácia, so spevneným asfaltovým povrchom. Pozemok parc.č. 520/1 je evidovaný na KM, LV pozemku nie je založený). (Pozemok parc.č. 1414 – pozemok KN-E)

Plocha vecného bremena je uvedená na **GP č. 138/2014**

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, z roku 2007, v znení zmien a doplnkov je predmetné územie stanovené funkčné využitie územia: územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových do 4 NP a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, v súlade s významom a potrebami územia dostavby občianskeho vybavenia. Pozemky sú súčasťou územia definované ako stabilizované územie, teda územie, ktoré ÚP ponecháva na súčasné funkčné využitie.

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam z funkčného využitia územia zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre Hl. mesto SR Bratislavu - 66,39 E/m², ktoré upravujem koeficientami, podľa skutkového stavu (následná tabuľka).

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na druh pozemku, jeho polohu a možnosť prístupu.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na druh a výmeru pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
432/8	zastavané plochy a nádvoría	8,0	8,00	1/1	8,00
520/1 (1414)	zastavané plochy a nádvoría	69	69,00	1/1	69,00
Spolu výmera					77,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,50	0,7150
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{H_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 0,7150	47,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{H_{POZ}} = M * VŠ _{H_{MJ}} = 77,00 m ² * 47,47 €/m ²	3 655,19 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 432/8	379,76
parcela č. 520/1 (1414)	3 275,43
Spolu	3 655,19

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok parc.č. 432/8, parc.č. 520/1 (1414) k.ú. Jarovce**

Obdobie predpokladanej návratnosti investície stanovujem odborným odhadom na 20 rokov, v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory. Predpoklad zahŕňa ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru. Priemernú úrokovú mieru stanovujem 1%. Sadzba dane v čase ohodnotenia pre právnické osoby - 22%.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	47,470 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	77,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 47,470 * \left[\frac{(1+0,0100)^{20} * 0,0100}{(1+0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 3,209 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 77,00 \text{ m}^2 * 3,209 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{247,09 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1. Vecné bremeno - inžinierske siete

Pozemok parc.č. 432/8, parc.č. 520/1 (1414) k.ú. Jarovce

Výpočet hodnoty vecného bremena, podľa vyhlášky č. 254/2010 Z.z.

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej újmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná podľa hospodárske újmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Pri časovo neobmedzeného trvania sa za základ počíta obdobie 20 rokov. Predpokladaná priemerná úroková miera 1 %.

4.1.1 Základné údaje:

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 1 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Bežným hrubým príjmom je stanovená VŠH nájmu

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	77	m ²	77,00	3,209	247,09

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Je stanovený ako hrubý príjem z nájmu, znížený o predpokladané prevádzkové náklady.

Predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pri absencii akejkoľvek ťarchy, ročný ekonomický efekt je totožný s bežným ročným nájmom.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

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

Odhadovaná strata: 90 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 247,09 - 20,00 - 222,38 (90% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 4,71 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Budúci odčerpateľný zdroj - stanovený ako Hrubý výnos z nájmu pozemku, znížený o predpokladané prevádzkové náklady (presne nešpecifikované) a odhadovanú stratu z dôvodu zriadenia vecného bremena.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
prevádzkové náklady	20,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	20,00

Odhadovaná strata: 90 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 90) / 100 = 10,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 247,09 - 20,00 - 222,38 (90\% \text{ strata}) - 24,71 (10\% \text{ obmedzenie}) = - 20,00 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 20,00 - 4,71| = 24,71 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 24,71 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 24,47 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 24,47 / 77 = 0,32 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 24,71 * \frac{(1 + 0,01)^{20} - 1}{(1 + 0,01)^{20} * 0,01}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 445,91 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 445,91 / 77 = 5,79 \text{ €/m}^2$$

2.1.1.2 Pozemky parc.č. 432/13 (1408/1), parc.č. 520/1(1414) k.ú. Jarovce – Stanovenie vecného bremena prechodu

Predmetné pozemky sú situované v k.ú., Jarovce, v severnej časti zastavaného územia m.č. Jarovce.

Pozemok **parc.č. 432/13** je pozemok v KN-C, vedený ako zastavané plochy a nádvorí, pozemok nie je evidovaný na LV, pozemok je súčasťou inžinierskej stavby – dopravnej komunikácie, lemuje komunikáciu parc.č. 432/8 z pravej strany. (pozemok parc.č. 1408/1 – pozemok KN-E)

Pozemok **parc.č. 520/1** je pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – miestna, vnútroobecná, komunikácia, so spevneným asfaltovým povrchom. Pozemok parc.č. 520/1 je evidovaný na KM, LV pozemku nie je založený. (Pozemok parc.č. 1414 – pozemok KN-E)

Plocha vecného bremena je uvedená na **GP č. 88/2014**

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam z funkčného využitia územia zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre Hl. mesto SR Bratislavu - 66,39 €/m², ktoré upravujem koeficientami, podľa skutkového stavu (následná tabuľka).

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na druh pozemku, jeho polohu a možnosť prístupu.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na druh a výmeru pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
432/13 (/1408/1)	zastavané plochy a nádvoría	215	215,00	1/1	215,00
520/1 (1414)	zastavané plochy a nádvoría	41	41,00	1/1	41,00
Spolu výmera					256,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov	1,10
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,7150
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,7150$	47,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 256,00 \text{ m}^2 * 47,47 \text{ €/m}^2$	12 152,32 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 432/13 (/1408/1)	10 206,05
parcela č. 520/1 (1414)	1 946,27
Spolu	12 152,32

3. NÁJMY**3.2. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.2.1 Pozemok parc.č. 432/13 (1408/1) parc.č. 520/1 (1414) k.ú. Jarovce - prechod**

Obdobie predpokladanej návratnosti investície stanovujem odborným odhadom na 20 rokov, v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory. Predpoklad zahŕňa ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru. Priemernú úrokovú mieru stanovujem 1%. Sadzba dane v čase ohodnotenia pre právnické osoby - 22%.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	47,470 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	22 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22
 Počet MJ pozemku: 256,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 47,470 * \left[\frac{(1+0,0100)^{20} * 0,0100}{(1+0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 3,209 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 256,00 \text{ m}^2 * 3,209 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{821,50 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.2. Vecné bremeno – právo prechodu a prejazdu

Výpočet hodnoty vecného bremena, podľa vyhlášky č. 254/2010 Z.z.

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej újmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná podľa hospodárske újmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Pri časovo neobmedzeného trvania sa za základ počíta obdobie 20 rokov. Predpokladaná priemerná úroková miera 1 %.

4.2.1 Základné údaje:

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo neobmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 1 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prevádzkové náklady	256	m ²	256,00	3,209	821,50

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Je stanovený ako hrubý príjem z nájmu, znížený o predpokladané prevádzkové náklady.

Predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pri absencii akejkoľvek ťarchy, ročný ekonomický efekt je totožný s bežným ročným nájmom.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
prevádzkové	15,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	15,00

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 821,50 - 15,00 - 616,13 \text{ (75\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 190,37 \text{ €/rok}$$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Budúci odčerpateľný zdroj - stanovený ako Hrubý výnos z nájmu pozemku, znížený o predpokladané prevádzkové náklady (presne nešpecifikované) a odhadovanú stratu z dôvodu zriadenia vecného bremena.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
prevádzkové	15,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	15,00

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 75) / 100 = 25,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 821,50 - 15,00 - 616,13 (75\% \text{ strata}) - 205,38 (25\% \text{ obmedzenie}) = - 15,01 \text{ €/rok}$$

4.2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 15,01 - 190,37| = \mathbf{205,38 \text{ €/rok}}$$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 205,38 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{203,35 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 203,35 / 256 = \mathbf{0,79 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 205,38 * \frac{(1 + 0,01)^{20} - 1}{(1 + 0,01)^{20} * 0,01}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{3\,706,20 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3\,706,20 / 256 = \mathbf{14,48 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemkoch parc.č. 432/8, 1414, 1412/1 a 1408/1 v zmysle GP č. 138/20154 a GP č. 88/2014 k.ú. Jarovce.

V posudku bola použitá metóda polohovej diferenciacie a postup pre stanovenie hodnoty vecného bremena v zmysle vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z. ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky – uloženie inžinierskych sietí

Parcela	Druh pozemku	Výmera [m ²]
432/8	zastavané plochy a nádvoría	8,00
520/1 (1414)	zastavané plochy a nádvoría	69,00
Spolu výmera		77,00

Pozemky – právo prechodu

Parcela	Druh pozemku	Výmera [m ²]
432/13 (/1408/1)	zastavané plochy a nádvoría	215,00
520/1 (1414)	zastavané plochy a nádvoría	41,00
Spolu výmera		256,00

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

15 807,51 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
k.ú. Jarovce - parc. č. 432/8 (8 m ²)	379,76
k.ú. Jarovce - parc. č. 520/1 (1414) (69 m ²)	3 275,43
k.ú. Jarovce - prechod - parc. č. 432/13 (/1408/1) (215 m ²)	10 206,05
k.ú. Jarovce - prechod - parc. č. 520/1 (1414) (41 m ²)	1 946,27
Spolu VŠH	15 807,51
Zaokrúhlená VŠH spolu	15 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15 800,00 €**

Slovom: **Pätnásťtisícosemsto Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
vecné bremeno - právo uloženia inžinierskych sietí	445,91	znižuje
vecné bremeno - právo prechodu	3 706,20	znižuje
Spolu znižujúce VŠH	4 152,11	
Zaokrúhlene	4 150,00	

Slovom: **Štyritisícstopäťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 6.3.2016

Ing. arch. Anna Zajková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1502955 SNM/15/115/MR
- Územnoplánovacia informácia: MAG 36429/2015 zo dňa 17.2.2015, oddelenie územného rozvoja mesta kópia 2x A4
- Geometrický plán č. 138/2015 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parcele C-KN č. 432/8, E-KNč. 1414, E-KN č. 1412/1, 12.11.2014, pod č. 2499/14
- Geometrický plán č. 88/2015 na priznanie práva prechodu cez pozemok p.č. E-KN č. 1408/1, E-KN č. 1412/1, E-KNč. 1414
- Aktuálny výpis z KN z LV č. 1237 kat. územie Jarovce, okres Bratislava V., vytlačený 17.2.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Aktuálny výpis z KN na parc.č. 432/13 kat. územie Jarovce, okres Bratislava V., vytlačený 17.2.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk). List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený
- Aktuálny výpis z KN na parc.č. 520/1 kat. územie Jarovce, okres Bratislava V., vytlačený 2.3.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk). List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený
- Kópia z KM k.ú. Jarovce, vytlačený 22.2.2016 cez katastrálny portál (www.katasterportal.sk)
- Fotodokumentácia

prílohy spolu: 19 strán formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914015 zo dňa 10. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914015.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 61/2016.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 61/2016

Ing.arch. Anna Zajková