

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava

tel.č.: 02/ 434 127 05

mobil: 0903 404 301

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1,814 99 Bratislava I

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. OTS1601401 SNM/16/028/SBe, zo dňa 07.06.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 121/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - právo prechodu pešo a vjazd, príjazd, prejazd a výjazd vozidlami cez pozemky registra "C" KN parc.č. 9116/14, 9116/16, v MČ Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I, v k.ú.Staré Mesto (zapísaný na LV č.1), pre účely uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet listov : 20 (z toho **10** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - právo prechodu pešo a vjazd, príjazd, prejazd a výjazd vozidlami cez pozemky registra "C" KN parc.č. 9116/14, 9116/16, v MČ Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I, v k.ú. Staré Mesto (zapísaný na LV č.1).

2. Dátum vyžiadania posudku:

07.06.2016

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

29.06.2016

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

29.06.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania - oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava 1, pod č.: MAGS OUI 44553/16-273301, zo dňa 25.05.2016

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 01.07.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4689, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 01.07.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 01.07.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Poznatky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.107/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.490/2004 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. (ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely zriadenia zmluvy o vecnom bremene.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

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

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

$$\text{VŠHPOZ} = M \cdot \text{VŠHMJ} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$\text{VŠHMJ} = \text{VHMJ} \cdot \text{KPD} [\text{Eur/m}^2],$$

kde

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

KPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{KPD} = \text{KS} \cdot \text{KV} \cdot \text{KD} \cdot \text{KP} \cdot \text{KL} \cdot \text{KZ} \cdot \text{KR},$$

kde

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

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

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

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

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

KZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

KR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

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

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

-podľa listu vlastníctva č. 1, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 916/14 - ostatné plochy o výmere 237 m ²	37	1
- parc.č.: 916/16 - ostatné plochy o výmere 224 m ²	37	1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Účastník právneho vzťahu: Správca

- 2 Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR
IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Protokol č. 11 88 0161 09 00 o zverení majetku do správy zo dňa 23.03.2009, Z-5089/09

C. Ťarchy:

- Viď kópiu LV č.1 v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Viď kópiu LV č.1 v prílohách znaleckého posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.06.2016 za účasti vlastníka.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.06.2016.

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

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá iba územnoplánovacia informácia. Vecné bremeno je posudzované na celú výmeru plochy dotknutých pozemkov.

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

Pozemky parc.č.9116/14, 9116/16 sú evidované na liste vlastníctva č.1. Pozemky sú zapísané ako druh kultúry "ostatné plochy". Súčasné využitie pozemkov je ako súčasť staveniska stavby-polyfunkčný objekt "Centrum Bottova". Pozemky parc.č. 9116/14, 9116/16 sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy v obrysoch, ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.

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

- parc.č. 9116/14 - ostatné plochy o výmere 237 m²
- parc.č. 9116/16 - ostatné plochy o výmere 224 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č.9119/14, 9116/16 sa nachádzajú v MČ Bratislava - Staré Mesto, medzi ulicami Bottova a Továrnska. V okolí pozemkov sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, školy, zdravotné strediská, potraviny, obchody - nákupné centrá. Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl.mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.

Poloha pozemkov parc.č.9116/14, 9116/16, v MČ Bratislava - Staré Mesto:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemky sú v súčasnosti využívané ako manipulačná (stavebná) plocha pri stavbe polyfunkčného objektu Centrum Bottova. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Podľa výpisu z LV č.1 nie je na oceňované pozemky v KN zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Jedná sa o stavebnú plochu-stavenisko. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Ostatné plochy

POPIS

Posudzované pozemky registra "C" KN parc.č.9116/14 a 9116/16 v MČ Bratislava - Staré Mesto, k.ú.Staré Mesto, sú v KN zapísané na liste vlastníctva č.1, popisným spôsobom ako "ostatné plochy".

Pozemky sú situované medzi ulicami Bottova a Továrenská. Ulica Bottova patrí medzi menej frekventované ulice MČ.

Na ulici Bottova prevláda zástavba prevádzkovými budovami. V dotknutej lokalite sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Na Chalúpkovej a Továrenskej ulici prebieha v súčasnosti výstavba polyfunkčného komplexu developerom-Twin City VIII s.r.o.

Súčasný využitie pozemkov je nasledovné - pozemky parc.č.9116/14 a 9116/16 sú využívané ako manipulačná stavebná plocha-stavenisko.Plánované využitie pozemkov-obslužné spevnené plochy pre polyfunkčný objekt "Centrum Bottova", ktorý je situovaný na pozemku parc.č.9116/5(vychádza sa z charakteru vecného bremena).Dotknuté pozemky sú posudzované ako ostatné plochy(t.j.plochy,ktoré nebudú zastavané objektami).

Plocha dotknutých pozemkov pre vecné bremeno je podľa Územnoplánovacej informácie vydané Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania - odd.usmerňovania investičnej činnosti pod č.: MAGS OUIK 44553/16 - 273301, zo dňa 25.05.2016, označená **funkciou "501"** - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti. Územie slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu centier a mestských tried.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako územie rozvojové, s regulačným kódom "M". Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Pri stanovovaní výšky VŠH pozemkov vychádzam z okrajovej podmienky-pozemky budú využívané ako ostatné plochy, nebudú zastavané priamo stavbou-stavebným objektom. VŠH pozemkov-235,94 Eur/m² zodpovedá ich situovaniu v rámci mesta, ako aj plánovanému funkčnému využitiu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9116/14	ostatná plocha	237	237,00	1/1	237,00
9116/16	ostatná plocha	224	224,00	1/1	224,00
Spolu výmera					461,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľa ajšie 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	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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	2. obchodná poloha a byty	1,30

koeficient obchodnej a priemyselnej polohy		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viažuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	3,5539
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5539$	235,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 461,00 \text{ m}^2 * 235,94 \text{ €/m}^2$	108 768,34 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 9116/14	55 917,78
parcely č. 9116/16	52 850,56
Spolu	108 768,34

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Ostatné plochy

Všeobecná hodnota nájmu pozemku sa stanoví podľa vzorca:

$$VŠH \text{ nájmu} = VŠH \text{ poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

kde:

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 vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách), n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu sa uvažuje doba návratnosti investície 30 rokov, čo je primeraná doba pre predmetný druh nájmu.

V zmysle platných predpisov je obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Dĺžka obdobia návratnosti je stanovovaná v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

V súčasnosti je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,0%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške 0,4 %-vychádzajúc z výšky vkladov do 2 ročnej viazanosti nefinančných organizácií. Sadzba dane z príjmu právnických osôb v roku 2016 je 22 %.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	235,940 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,40 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	461,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 235,940 * \left[\frac{(1+0,0040)^{30} * 0,0040}{(1+0,0040)^{30} - 1} \right] * 1,22 = 10,201 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 461,00 \text{ m}^2 * 10,201 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 4\,702,66 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo prechodu a prejazdu

POPIS

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (v danom prípade vlastníka pozemku). Výpočet sa robí kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) - pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní.

Počíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (napr.: prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa počíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % je v prípade absolútneho obmedzenia vlastníka pozemku a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu a prejazdu a pod., kedy môže pozemok využívať aj vlastník).

Náklady uvažujem v štandardnej výške 1% z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Daň z nehnuteľnosti neuvažujem žiadnu, nakoľko mesto neplatí dane z vlastných nehnuteľností. Náklady na prevádzku-údržbu neuvažujem žiadne, nakoľko teleso komunikácie resp. spevnenej plochy vybuduje oprávnený z vecného bremena na vlastné náklady a bude sa starať o ich údržbu.

Stratu uvažujem v štandardnej výške 10%, nakoľko sa jedná o pozemok v Bratislave, v širšom centre. Obmedzenie uvažujem vo výške 50%, nakoľko predmetné pozemky môže využívať aj vlastník-vychádzajúc z charakteru vecného bremena.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznúca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,19 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku-p.č.9116/14	237	m ²	237,00	10,201	2 417,64
prenájom pozemku-p.č.9116/16	224	m ²	224,00	10,201	2 285,02

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady	0,01*4702,66	47,03
Predpokladané bežné náklady spolu:		47,03

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 4 702,66 - 47,03 - 470,27 (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 4 185,36 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady	0,01*4702,66	47,03
Predpokladané budúce náklady spolu:		47,03

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 10) / 100 = 45,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 4\,702,66 - 47,03 - 470,27 \text{ (10\% strata)} - 2\,116,20 \text{ (45\% obmedzenie)} = 2\,069,16 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |2\,069,16 - 4\,185,36| = 2\,116,20 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

Úroková miera: $k = 0,19 / 100 = 0,0019$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 2\,116,20 * \frac{(1 + 0,0019)^1 - 1}{(1 + 0,0019)^1 * 0,0019}$$

$$VŠH_{VB} = 2\,112,19 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 2\,112,19 / 461 = 4,58 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 2\,116,20 * \frac{(1 + 0,0019)^{20} - 1}{(1 + 0,0019)^{20} * 0,0019}$$

$$VŠH_{VB} = 41\,491,27 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 41\,491,27 / 461 = 90,00 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

108 768,34 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Ostatné plochy - parc. č. 9116/14 (237 m ²)	55 917,78
Ostatné plochy - parc. č. 9116/16 (224 m ²)	52 850,56
Spolu VŠH	108 768,34
Zaokrúhlená VŠH spolu	109 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 109 000,00 €

Slovom: Jedenstodeväťtisíc Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Ostatné plochy	10,201	4 702,66
Spolu		4 702,66
Zaokrúhlene		4 700,00

Slovom: Štyritisíc sedemsto Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu	41 491,27	znižuje
Spolu VŠH	41 491,27	
Zaokrúhlene	41 500,00	

Slovom: Štyridsaťjedentisíc päťsto Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 3.7.2016

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č.1, 4689
5. Územnoinformačná situácia
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 121/2016.

Podpis znalca