



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
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS1602551

ZNALECKÝ POSUDOK

61/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práve stavby spočívajúce v povinnosti hlavného mesta strpieť zriadenie, uloženie, vedenie a výstavbu dopravného napojenia z parkoviska nachádzajúceho sa v bezprostrednom okolí stavby „ Hypermarketu TESCO-Panónska cesta Bratislava“, a to na povrchu, nad a pod povrchom cez pozemky registra „C“ KN parc. č.: 1742/123 - ostatné plochy o výmere 68 m² a pozemku parc. č.: 1741/17- zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m² zapísaných na LV 2159 a LV 4833.

Počet strán (z toho príloh): 23(7)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 05.11.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práve stavby spočívajúce v povinnosti hlavného mesta strpieť zriadenie, uloženie, vedenie a výstavbu dopravného napojenia z parkoviska nachádzajúceho sa v bezprostrednom okolí stavby „ Hypermarketu TESCO-Panónska cesta Bratislava“, a to na povrchu, nad a pod povrchom cez pozemky registra „C“ KN parc. č.: 1742/123 - ostatné plochy o výmere 68 m² a pozemku parc. č.: 1741/17- zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m² zapísaných na LV 2159 a LV 4833.

2. Dátum vyžiadania posudku: 02.11.2016

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

03.11.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 05.11.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka číslo OTS1602551
- Identifikácia pozemku na mapovom podklade,
- Územnoplánovacia informácia

5.2 Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2159 a 4833
- Kópia katastrálnej mapy,
- Daň z pozemkov,
- 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

- nehnutelnostiam (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 práve stavby spočívajúce v povinnosti hlavného mesta strpieť zriadenie, uloženie, vedenie a výstavbu dopravného napojenia z parkoviska nachádzajúceho sa v bezprostrednom okolí stavby „ Hypermarketu TESCO- Panónska cesta Bratislava“, a to na povrchu, nad a pod povrchom

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. 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.

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 14.50

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemky s p.č. 1742/123 a 1741/17, sú zakreslené na katastri a zapísané na LV č. 2159 a 4833.

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

A. Majetková podstata: LV 2159

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	umiestn. pozemku
1741/17	38	Zastavané plochy a nádvoría	22		1

Spôsob využívania pozemku:

22- Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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:

bez zápisu

Poznámka

bez zápisu

*** Ostatné priestory nevyžiadané ***

C. Ľarchy:

bez zápisu

Iné údaje:

bez zápisu

A. Majetková podstata: LV 4833

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	umiestn. pozemku
1742/123	68	Ostatné plochy	37		1

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Titul nadobudnutia:

vid'. Príloha

Podiel: 1/1

Poznámka

vid'. Príloha

*** Ostatné priestory nevyžiadané ***

C. Ľarchy:

vid'. Príloha

Iné údaje:

vid'. Príloha
=====

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.11.2016. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku, na ktorom je právo prechodu a prejazdu. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 03.11.2016 vyhotovená fotodokumentácia stavu a územia.

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi bol k dispozícii plán s vyznačením pozemku na p.č. 1742/123 a 1741/17, evidovaných na LV 2159 a 4833 reg. "C". Zadovážený bol grafický výstup z katastrálneho portálu, kde sú graficky znázornené parcely C – katastrálna mapa je dostupná na internetovom portáli katasterportal.sk.

Z analýzy technických podkladov vyplýva nasledovné:

- V území predmetu ohodnotenia nie sú viditeľné hranice pozemku, je vizuálne predpokladaná plocha vytýčenia,
- Na katastrálnom podklade sú vyznačené parcely s ktorých je jasná poloha a rozsah vecného bremena.

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 parc. č.: 1742/123 - ostatné plochy o výmere 68 m² a pozemku parc. č.: 1741/17- zastavané plochy a nádvorcia o výmere 38 m² zapísaných na LV 2159 a LV 4833.

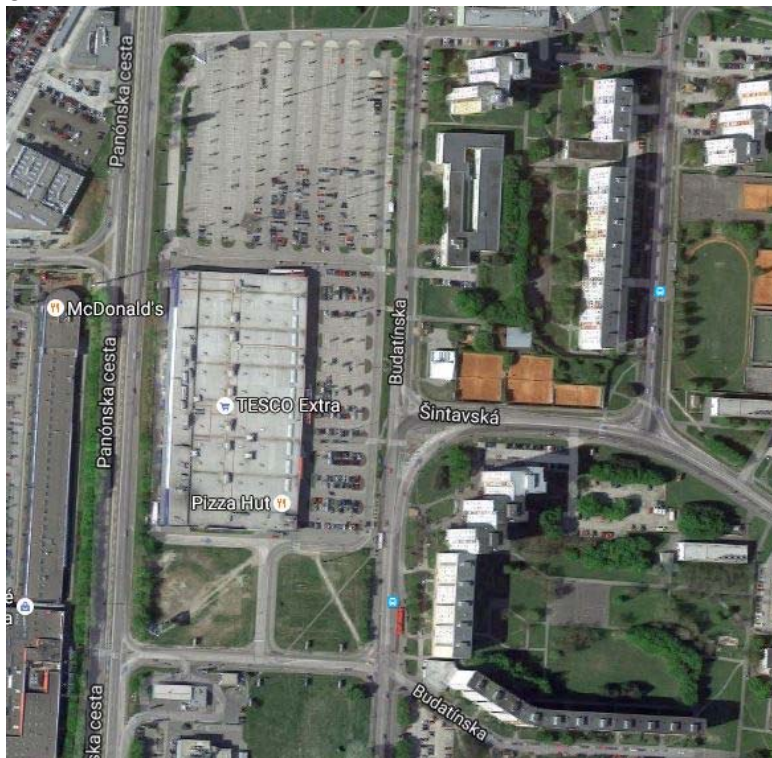
g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava MČ Petržalka, Bratislava prezentovaná prevažne s obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 60. rokov, doplnené modernou súčasnou výstavbou. V sídlisku sa nachádzajú školy, škôlky gymnáziá, športoviská, ihriská, kostoly, reštaurácie, hotel, a pod.

Mapa širších vzťahov:

Základné obchodné služby, zdravotné stredisko. Na sídlisku sú úrady mestského významu a miestneho, banky, pošta, dom kultúry. Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi. Spojenie s centrom hl. mesta je možné Panonskou alebo Dolnozemskou cestou, doprava do centra trvá do 10 min, po obchvate ale aj cez mestské komunikácie. Lokalita je obklopená zeleňou, krajinnou oblasťou, s možnosťou športového vyžitia. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Pripravenosť inžinierskych sietí v obci je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky je pozemok využívaný ako trvalá plocha medzi cestnými komunikáciami. Na liste vlastníctva je určené ako ostatná a zastavaná plocha, 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 DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parcela číslo 1742/123 a 1741/17

Jedná sa o pozemok na novo vytvorených parcelách v zmysle GP 38/2016 p.č. 1742/123 v celkovej ploche 68 m² a p.č. 1741/17 v celkovej ploche 38 m² v k.ú. Petržálka, ktoré sú situované medzi komunikáciami ako súčasť obchodného domu Tesco. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie.

V okolí sa nachádzajú stavby na individuálne bývanie, športoviská. Pozemok nemá iné ako skutočné súčasné využitie – komunikácia. O pozemok podobného charakteru ako je ohodnocovaný nie je záujem, nakoľko sa jedná o malú plochu bez využitia. Stanovenie VŠH pozemku sa vzťahuje na nevyhnutnú časť pre potreby zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1742/123	ostatná plocha	68	68,00	1/1	68,00
1741/17	zastavané plochy a nádvoría	38	38,00	1/1	38,00
Spolu výmera					106,00

Obec:

Bratislava

Výhodisková 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	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	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,7800
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,7800$	51,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 106,00 \text{ m}^2 * 51,78 \text{ €/m}^2$	5 488,68 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1742/123	3 521,04
parcela č. 1741/17	1 967,64
Spolu	5 488,68

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok parcela číslo 1742/123 a 1741/17

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:

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

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 poľnohospodárske účely. Pozemok, na ktorom má byť určené vecné bremeno nemá obmedzené využitie na prenájom. Ide o pozemok, využiteľný ako orná pôda a časti vodná plocha. Z uvedeného dôvodu je úroková miera stanovená odborným odhadom, zistených údajov z prenájmov poľnohospodárskych pôdach 5%.

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:	51,780 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	106,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 51,780 * \left[\frac{(1+0,0150)^{30} * 0,0150}{(1+0,0150)^{30} - 1} \right] * 1,22 = 2,630 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 106,00 \text{ m}^2 * 2,630 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{278,78 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Parcely číslo 1742/123 a 1741/17

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 ujmou 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 závady 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: právo prechodu a prejazdu

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:	Závada 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 z pozemkov	68+38	m ²	106,00	0,44	46,64
Bežný hrubý príjem spolu:					46,64

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemku	$106 * 5,97 * 0,015$	9,49
Predpokladané bežné náklady spolu:		9,49

Odhadovaná strata: 5 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 46,64 - 9,49 - 2,33$ (5% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 34,82 €/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]
Daň z pozemku	$106 * 5,97 * 0,015$	9,49
Predpokladané budúce náklady spolu:		9,49

Odhadovaná strata: 5 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné:

8 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 46,64 - 9,49 - 2,33$ (5% strata) - 3,54 (7,6% obmedzenie) = 31,28 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |31,28 - 34,82| = 3,54$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 1,5 / 100 = 0,015$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 3,54 * \frac{(1+0,015)^1 - 1}{(1+0,015)^1 * 0,015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{3,49 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3,49 / 106 = \mathbf{0,03 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 3,54 * \frac{(1+0,015)^{20} - 1}{(1+0,015)^{20} * 0,015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{60,78 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 60,78 / 106 = \mathbf{0,57 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ÚLOHA ZNALCA

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na nehnuteľnosti v právnom stave podľa LV 2159 a 4833

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. 1742/123 a 1741/17 v k.ú. Petržálka 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:

5 488,68 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parcela číslo 1742/123 a 1741/17 - parc. č. 1742/123 (68 m ²)	3 521,04
Pozemok parcela číslo 1742/123 a 1741/17 - parc. č. 1741/17 (38 m ²)	1 967,64
Spolu pozemky (106,00 m²)	5 488,68
Spolu VŠH	5 488,68
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 500,00 €

Slovom: Päťtisícpäťsto Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parcela číslo 1742/123 a 1741/17	2,630	278,78
Spolu		278,78
Zaokrúhlene		280,00

Slovom: Dvestoosemdesiat Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Parcely číslo 1742/123 a 1741/17	60,78	znižuje
Spolu VŠH	60,78	
Zaokrúhlene	61,00	

Slovom: Šestdesiatjeden Eur

V Bratislave dňa 5.11.2016

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka číslo OTS1602551
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2159 a 4833
- Kópia katastrálnej mapy,
- Daň z pozemkov,
- 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 61/2016.

Ing. Jozef Čavojský

riaditeľ a konateľ spoločnosti

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác