

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

☎ 0903 404 301

✉ kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č.: OTS1703085 SNM/17/080/SP, zo dňa 06.11.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 8/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu a prejazdu a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok registra "C" KN - parc.č.2070/31 (LV č.2665), v MČ Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III, v k.ú.Vajnory, pre účely uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet listov : 24 (z toho 12 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - práva prechodu a prejazdu a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok registra "C" KN - parc.č.2070/31 (LV č.2665), v MČ Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III, v k.ú.Vajnory, pre účely uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

2. Dátum vyžiadania posudku:

06.11.2017

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

06.01.2018

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

06.01.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, Sekcie územného plánovania zo dňa 04.08.2017 č.j.MAGS OUIK 42853/17-170768

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2665, k.ú. Vajnory, zo dňa 14.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4489, k.ú. Vajnory, zo dňa 14.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2930, k.ú. Vajnory, zo dňa 14.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Vajnory, zo dňa 06.01.2018, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č.3, v znení neskorších predpisov (vyhl. č.213/2017 Z.z.)

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 znení neskorších predpisov
- 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., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 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 SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3
- M. Ilavský - M.Nič - D.Majdúch.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- 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 predpisov
- 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 uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

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 diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie 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 neprímeranou 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 spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R,$$

kde

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

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

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

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

k_R – 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 dôvodu, že dotknutý pozemok je bez výnosu.

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. 2665**, k.ú. Vajnory

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 2070/31 - ostatné plochy o výmere 1064 m² 37 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

37 - 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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava -spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-12057/08 zo dňa 20.05.2008

Kúpna zmluva V-12060/08 zo dňa 20.05.2008

Titul nadobudnutia LV:

Rozhodnutie poz.úradu č.1169/92/PU-TR-10 z 12.10.1994

C. Ťarchy:

- Služobnosť prechodu a prejazdu cez parc.č.2070/31 v prospech vl.parcely 2070/32,3,4,11,16,52,53, 2068 a 2069 podľa rozhod. PÚ 1169/92/PU-TR-10 z 12.10.1994
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., podľa GP č.190/12, č.over.2530/12 na parc.č.2070/12, 2070/31 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110kV vedenie č.8710 na trase Žabí Majer - Tr.Tmava 3 a 8829 na trase Žabí Majer - BEZ Bratislava, Z-20738/12
- Vecné bremeno - povinnosť strpieť prechod a prejazd cez pozemok paarc.č.2070/31 v prospech vlastníka pozemku parc.č.2070/33, podľa V-12057/08 zo dňa 20.05.2008, V-12060/08 zo dňa 20.05.2008

Iné údaje:

- Oprava podielov - Žiadosť Z 111/95 z 09.01.1995 - vz 66/95
- Žiadosť o výmaz kódu právneho vzťahu MAG/SNM 47619/11/298348 zo dňa 07.06.2011, R-1685/11

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.01.2018 za účasti.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.01.2018.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté podkladové materiály: Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy. Porovnávanie technickej dokumentácie so skutočným stavom nebolo vykonávané, nakoľko sa jedná iba o pozemok.

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

Popisné údaje úplne nezodpovedajú skutočnému stavu-v LV je uvádzaný číselný kód spôsobu využívania pozemku - 37, v skutočnosti je pozemok prevažne využívaný ako nespevnená prístupová komunikácia(uvedenému spôsobu zodpovedá číselný kód - 22). Pozemok je v LV č.2665 zapísaný ako druh kultúry "ostatné plochy", čo zodpovedá skutočnému stavu. Geodetické údaje zodpovedajú skutočnému stavu - pozemok je zakreslený v kópii z mapy v obrysoch, ktoré sa nedali na časti pozemku presne identifikovať v teréne.

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. Pozemok**

- parc.č.2070/31 - ostatné plochy o výmere 1064 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.2070/31 (zapísaný v KN na LV č.2665) s celkovou výmerou 1064m² je situovaný na ulici Rybníčná, lokalita "Šprinčov majer", v intraviláne MČ Bratislava - Vajnory, k.ú.Vajnory.

Vajnory sa rozkladajú na úpätí Malých Karpát. S rozlohou s viac ako 13,5 kilometrov štvorcových a s vyše 5000 obyvateľmi patria medzi menšie mestské časti hlavného mesta Slovenska - Bratislavy. Administratívne patria pod okres Bratislava III. Mestskú časť Vajnory počas celého týždňa vrátane víkendov a sviatkov obsluhuje 5 denných autobusových liniek a 1 nočná linka bratislavskej MHD.

Posudzovaný pozemok je využívaný ako čiastočne spevnená prístupová komunikácia. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Rybníčná, Púchovská, Žitná) je bezproblémové. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii prevedenej z betónových panelov - z pozemkov parc.č.2070/26 a 2070/30, ktoré sú na základe poskytnutých informácií z LV č.4489 a 2930 vo vlastníctve právnických osôb. Cesta autom do centra mesta je 13,3km a trvá cca 23 minút. Zástavka MHD je vzdialená cca 200m. Pozemok je situovaný v okrajovej časti MČ.

Podľa územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava, je funkčné využitie tohto územia ako námestia a ostatné komunikačné plochy, stabilizované územie, kde je prípustné umiestňovať najmä zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Poloha pozemku parc.č.2070/31, na ulici Rybníčná, v MČ Bratislava-Vajnory:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok je využívaný ako verejná prístupová komunikácia. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Podľa výpisu z LV č.2665 sú na posudzovaný pozemok zapísané vecné bremená:

- Služobnosť prechodu a prejazdu cez parc.č.2070/31 v prospech vl.parc. 2070/32,3,4,11,16,52,53, 2068 a 2069 podľa rozhod. PÚ 1169/92/PU-TR-10 z 12.10.1994
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., podľa GP č.190/12, č.over.2530/12 na parc.č.2070/12, 2070/31 týkajúce sa elektro-energetického zariadenia 2x110kV vedenie č.8710 na trase Žabí Majer - Tr.Trnava 3 a 8829 na trase Žabí Majer - BEZ Bratislava, Z-20738/12
- Vecné bremeno - povinnosť strpieť prechod a prejazd cez pozemok paarc.č.2070/31 v prospech vlastníka pozemku parc.č.2070/33, podľa V-12057/08 zo dňa 20.05.2008, V-12060/08 zo dňa 20.05.2008

Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Ostatné plochy

POPIS

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc.č.2070/31 je situovaný v intraviláne MČ Bratislava - Vajnory, na ulici Rybníčná, z ktorej je prístupný cez pozemky parc.č.2070/26 (podľa výpisu z LV č.4489 je vlastníkom spoločnosť OCELSERVIS, spol. s r.o., Nové Mesta nad Váhom) a parc.č.2070/30 (podľa výpisu z LV č.2070/30 je vlastníkom spoločnosť - KJG a.s.Čachtice). Posudzovaný pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie. Citované pozemky sú využívané ako prístupová miestna komunikácia. Pozemok parc.č.2070/31 je využívaný ako miestna prístupová komunikácia, v časti spevnená ŽB panelmi. Prítomnosť inžinierskych sietí na posudzovanom pozemku sa pri obhliadke nedala identifikovať. Vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby(prevádzkové areály viacerých firiem), odhadujem v dotknutej lokalite prítomnosť inžinierskych sietí v rozsahu: elektrina, voda, plyn, kanalizácia. Pozemok parc.č.2070/31 má rovinatý charakter. V zadnej časti - zo strany pozemku parc.č.2070/13 - je pozemok parc.č.2070/31 dotknutý ochranným pásmom vzdušného vedenia VN-2*110kV (viď.fotodokumentácia). Podľa výpisu z LV č.2665 je na posudzovanom pozemku zapísaná ľarcha- vecné bremená: práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníkov okolitých nehnuteľností a situovania elektroenergetického zariadenia v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia,a.s.-viď.LV č.2665. Podľa Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy č.j.MAGS OUIČ 42853/17-170768 zo dňa 4.8.2017 je dotknutý pozemok situovaný v území, ktoré podľa Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov je určené na funkčné využitie: námestia a ostatné komunikačné plochy, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201- rozvojové územie) a ostatná ochranná a izolačná zeleň (kód 1130 - stabilizované územie).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2070/31	ostatná plocha	1064	1064,00	1/1	1064,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
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 redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 0,75	0,9126
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{H MJ} = V _{H MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 0,9126	60,59 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{H POZ} = M * VŠ _{H MJ} = 1 064,00 m ² * 60,59 €/m ²	64 467,76 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Ostatné plochy

Pri výpočte VŠH nájmu z pozemku vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- predpokladané obdobie návratnosti - 25 rokov (pri stanovovaní doby návratnosti vychádzam z tvaru pozemku a jeho súčasného stupňa využitia)
- daň z príjmu PO pre rok 2018 je 21%
- priemerná úroková miera vo výške 0,51 % pre celé obdobie, vypočítaná ako priemer úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností pre obdobie 1-2 roky: (0,94+0,08)/2

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	60,590 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,51 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	1 064,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 60,590 * \left[\frac{(1+0,0051)^{25} * 0,0051}{(1+0,0051)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 3,131 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1\,064,00 \text{ m}^2 * 3,131 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3\,331,38 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu

POPIS

Pri stanovovaní VŠH vecného bremena-práva prechodu a prejazdu- vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- obdobie trvania uvažujem časovo neobmedzené
- priemerná úroková miera je stanovená vo výške 0,51%
- pri nákladoch uvažujem s nákladmi na údržbu vo výške 0,10 Eur/m² s ohľadom na konštrukčné prevedenie úprav na pozemku
- stratu z prenájmu odhadujem vo výške 25%, čo je primeraná výška pre posudzovaný druh nehnuteľnosti v danom priestore
- obmedzenie uvažujem vo výške 30% s ohľadom na charakter využívania pozemku-slúži ako prístupová komunikácia pre okolité susediace nehnuteľnosti

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,51 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	1064	m ²	1 064,00	3,131	3 331,38

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
náklady na údržbu	1064*0,10	106,40
Predpokladané bežné náklady spolu:		106,40

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 3 331,38 - 106,40 - 832,85 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 2 392,13 €/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]
náklady na údržbu	1064*0,10	106,40
Predpokladané budúce náklady spolu:		106,40

Odhadovaná strata: 25 %
Obmedzenie z titulu závady:
 skutočné: 30 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 3 331,38 - 106,40 - 832,85 (25% strata) - 749,56 (22,5% obmedzenie) = 1 642,57 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1 642,57 - 2 392,13| = **749,56 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,51 / 100 = 0,0051

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 749,56 * \frac{(1 + 0,0051)^1 - 1}{(1 + 0,0051)^1 * 0,0051}$$

VŠH_{VB} = **745,76 €**

VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 745,76 / 1064 = **0,70 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 749,56 * \frac{(1 + 0,0051)^{20} - 1}{(1 + 0,0051)^{20} * 0,0051}$$

VŠH_{VB} = **14 217,59 €**

VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 14 217,59 / 1064 = **13,36 €/m²**

4.2 Vecné bremeno-právo uloženia inžinierskej siete**POPIS**

Pri stanovovaní VŠH vecného bremena-práva uloženia inžinierskej siete- vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- obdobie trvania uvažujem časovo neobmedzené
- priemerná úroková miera je stanovená vo výške 0,51%
- pri nákladoch uvažujem s daňou z nehnuteľnosti, ktorá patrí medzi štandardné náklady (napriek skutočnosti, že Hl.mesto SR Bratislava neplatí dane)
- stratu z prenájmu odhadujem vo výške 25%, čo je primeraná výška pre posudzovaný druh nehnuteľnosti v danom priestore
- obmedzenie uvažujem vo výške 10% s ohľadom na charakter využívania pozemku-slúži ako prístupová komunikácia pre okolité susediace nehnuteľnosti

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 0,51 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	1064	m ²	1 064,00	3,131	3 331,38

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	1064*5,97*0,0105	66,70
Predpokladané bežné náklady spolu:		66,70

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 3 331,38 - 66,70 - 832,85 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 2 431,83 €/rok

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	1064*5,97*0,0105	66,70
Predpokladané budúce náklady spolu:		66,70

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 10 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $10 * (100 - 25) / 100 = 7,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 3 331,38 - 66,70 - 832,85 (25% strata) - 249,85 (7,5% obmedzenie) = 2 181,98 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |2 181,98 - 2 431,83| = **249,85 €/rok**

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,51 / 100 = 0,0051$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 249,85 * \frac{(1 + 0,0051)^1 - 1}{(1 + 0,0051)^1 * 0,0051}$$

VŠH_{VB} = **248,58 €**

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 248,58 / 1064 = \mathbf{0,23 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 249,85 * \frac{(1 + 0,0051)^{20} - 1}{(1 + 0,0051)^{20} * 0,0051}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{4\,739,13 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 4\,739,13 / 1064 = \mathbf{4,45 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

64 467,76 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Ostatné plochy - parc. č. 2070/31 (1 064 m ²)	64 467,76
Spolu VŠH	64 467,76
Zaokrúhlená VŠH spolu	64 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 64 500,00 €

Slovom: Šestdesiatštyritisícpäťsto Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Ostatné plochy	3,131	3 331,38
Spolu		3 331,38
Zaokrúhlene		3 330,00

Slovom: Tritisícristotridsať Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu	14 217,59	znižuje
Vecné bremeno-uloženie inžinierskej siete	4 739,13	znižuje
Spolu VŠH	18 956,72	
Zaokrúhlene	19 000,00	

Slovom: Devätnásťtisíc Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 14.1.2018

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č.2665,4489,2930
5. Územnoplánovacia informácia
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 8/2018.

Podpis znalca