

Znalec: Ing. Miloš Golian, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava
Evidenčné číslo: 910 918
Mobil: 0905 985 337

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 12.02.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu a prejazdu, na pozemkoch C KN parc.č. 861/2, 863, katastrálne územie Devín, obec Devín, okres Bratislava IV.

Počet strán: 38 (24)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu a prejazdu, na pozemkoch C KN parc.č. 861/2, 863, katastrálne územie Devín, obec Devín, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: Zriadenie vecného bremena - práva prechodu a prejazdu.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.04.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.04.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

1. Objednávka odoslaná mailom, schválená dňa 12.02.2020,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1 zo dňa 20.04.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
3. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Devín, zo dňa 20.04.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
4. Územnoplánovacia informácia zo dňa 07.10.2019, vydal: Magistrát hl. mesta Bratislavy,

b) Podklady získané znalcom:

Zistenie skutkového stavu, obhliadka nehnuteľnosti,
Štúdium dodaných podkladov,

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490//2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 492/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z.

Zákon č. 390/2015 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 420/2004 Z.z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa 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 SR č. 218/2018 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

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.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Výpočet východiskovej hodnoty sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby zníženej o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie závisí od veku domu a predpokladanej životnosti domu, ktorá zohľadňuje technický stav domu. Životnosťou stavby sa rozumie celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Určuje sa s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktoré 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.

Postupy určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- a) Porovnávací metóda (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)
- b) Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- c) Kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách)
- d) Metóda polohovej diferenciacie (použije sa pri stavbách aj pri pozemkoch)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia kombinovanej metódy pre ohodnotenie (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos-volné pozemky bez stavieb).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 1, k.ú. Devín

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 861/2, Zastavané plochy a nádvoría, výmera 90 m², sp. využ. p. 18, um. p. 1,
Parc.č. 863, Záhrada, výmera 14 m², sp. využ. p. 4, um. p. 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Ostatné zápisy (poznámky, titul nadobudnutia, t'archy) podľa LV č. 1 v prílohe tohto posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.04.2020.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby. Technická dokumentácia nie je potrebná - jedná sa o pozemky.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Na liste vlastníctva č. 1 sú evidované pozemky parc.č. 861/2, 863, katastrálne územie Devín, obec BA - m.č. Devín, okres Bratislava IV. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie umiestnenej na pozemku parc.č. 799/9, evidovanom na liste vlastníctva č. 2004 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy (Brigádnická ulica).

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parc.č. 861/2, 863, katastrálne územie Devín, obec BA - m.č. Devín, okres Bratislava IV.

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

Stavby (inžinierske siete) na posudzovanom pozemku, respektíve pod povrchom terénu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava m.č. Devín v zastavanom území obce, v území s prevládajúcou zástavbou rodinných domov. Do centrálnej časti mesta Bratislava je prístup osobným automobilom v trvaní cca 30 min. Zastávka MHD sa nachádza v dosahu pešej chôdze. Pozemky sú situované v mierne svahovitom teréne a je ich možné napojiť na kompletnú infraštruktúru.

Priamo v mestskej časti je primeraná občianska vybavenosť, obchody, služby, banky, ubytovacie možnosti, avšak dostupnosť celého mesta Bratislava zabezpečuje v dosahu osobného auta ako aj mestskej hromadnej dopravy služby a vybavenosť na úrovni hlavného mesta SR.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na posudzované územie, ktorého súčasťou sú aj posudzované pozemky je v zmysle platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

Podľa schváleného Územného plánu zóny Devín I, ktorý schválila Mestská časť Bratislava - Devín sa jedná o pozemky určené ako Verejné komunikačné priestory, lokality Devín - historická obec s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch.

Funkčné využitie: Verejné komunikačné priestory

Charakteristika: Pozemky pre verejné komunikačné priestory s funkciami dopravnej vybavenosti, vrátane uzlových komunikačných priestorov a zelene s prvkami malej architektúry.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko. Po zriadení vecného bremena - práva prechodu a prejazdu bude vlastník pozemku využívať pozemok bez zmeny ako predtým.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky parc.č. 861/2 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, 863 druh pozemku Záhrady, katastrálne územie Devín sú evidované na liste vlastníctva č. 1. Pozemok sa nachádza v území s prevládajúcou zástavbou rodinných domov. Terén je mierne svahovitý. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody kompletnej infraštruktúry (elektriny, vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, telefónu). Dostupnosť do centra mesta Bratislava je osobným automobilom do 30 minút.

Určené jednotlivé koeficienty všeobecnej hodnoty vystihujú všeobecnú situáciu, funkčné využitie, dopravné napojenie aj možnosti napojenia na jestvujúcu infraštruktúru daného územia. Z hľadiska všeobecnej situácie a funkčného využitia sa jedná o územie s možnosťou výstavby rodinných domov. Z hľadiska intenzity využitia sa jedná o pozemky určené ako verejné komunikačné priestory. Z hľadiska dopravného napojenia sa jedná o územie s pešou dostupnosťou MHD. Koeficient povyšujúcich faktorov je na úrovni 1,5 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
861/2	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
863	záhrada	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera				104,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{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	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	244,68 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 861/2	$90,00 \text{ m}^2 * 244,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 021,20
parcels č. 863	$14,00 \text{ m}^2 * 244,68 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 425,52
Spolu		25 446,72

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Nájom pozemku je počítaný so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miery ECB 0,01 % a dane z príjmu 22 %. Úroková miera ECB je 0,00 %, platná od 18.09.2019, ale pre zachovanie schopnosti výpočtu je uvažovaná hodnota 0,01 %.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	244,680 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	104,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 244,680 * \left[\frac{(1+0,0001)^{15} * 0,0001}{(1+0,0001)^{15} - 1} \right] * 1,22 = 19,917 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 104,00 \text{ m}^2 * 19,917 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,071,37 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu

POPIS

Vymedzenie obsahu:

Zabezpečenie prechodu a prejazdu na pozemkoch parc. č. 861/2, 863 vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, na ktorých sa nachádza časť komunikácie.

Vymedzenie rozsahu:

Vymedzenie pozemkov, ktoré nebude môcť vlastníč využívať bez obmedzenia je uvažovaná v rozsahu celých pozemkov parc.č. 861/2, 863. Pozemok parc.č. 861/2 má výmeru 90 m², pozemok parc.č. 863 má výmeru 14 m². Celková výmera plochy vecného bremena je 90 m + 14 m = 104 m².

Viazanosť:

Obmedzenie sa viaže k pozemkom C KN parc. č. 861/2, 863. Obmedzenie prechádza na všetkých budúcich vlastníkov.

Dĺžka trvania:

Navždy, po dobu existencie nehnuteľnosti. (fyzicky aj právne)

Bežný hrubý príjem:

Ročný úžitok je stanovený vo výške obvyklého nájomného stanoveného so zohľadnením obdobia návratnosti investície 15 rokov, úrokovej miery ECB 0,00 % a dane z príjmu v sadzbe 22 %. Vo výpočte je uvažovaná úroková miera ECB v sadzbe 0,00 %, platná od 18.09.2019 (kvôli výpočtu 0,01) a obdobie trvania závädy časovo neobmedzené.

Bežný nájom pozemkov predstavuje v priemyselnej oblasti 3 - 4 %, v bytovej oblasti 5 - 7 % a v lukratívnych oblastiach väčších miest 9 - 12 % z jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov. Vo výpočte je uvažovaná maximálna predpokladaná hodnota nájmu 10 % z jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov.

Odhad bežnej straty:

Objektívizácia budúceho zníženého odčerpateľného zdroja bez zohľadnenia závädy je stanovená na 20 % s ohľadom na predpoklad možnosti bez nájmu cca 2 mesiace v roku. Pozemky sú využívané ako komunikácia a tak budú využívané aj v budúcnosti.

Obmedzenie z titulu závädy:

Objektívizácia budúceho zníženého odčerpateľného zdroja so zohľadnením závädy sa vypočíta tak, že okrem nákladov sa odpočíta aj očakávaná miera obmedzenia z titulu závädy.

Odhadovaná miera obmedzenia vyjadruje určité obmedzenie vlastníka pri využívaní pozemku. Miera obmedzenia predstavuje v podstate právo prechodu a prejazdu, pričom vlastník môže pozemok bežne využívať ďalej tak ako predtým. Predpokladaná ročná strata so zohľadnením závädy je teda odhadovaná na úrovni 20 %.

Náklady:

Náklady na správu nehnuteľností spojené s bežným odčerpateľným zdrojom bez existencie závädy sú stanovené na úrovni 1% a s existenciou závädy na 1,5 % z hodnoty nájmu. Zvýšené náklady sú spôsobené zväčšením rozsahu administratívy pri správe nehnuteľností z dôvodu existencie vecného bremena.

V nákladoch nie je uvažovaná daň z nehnuteľností nakoľko je od nej vlastník oslobodený.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Pozemok parc.č. 861/2	90	m ²	90,00	19,917	1 792,53
Pozemok parc.č. 863	14	m ²	14,00	19,917	278,84

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	$(1792,53+278,84)*0,01$	20,71
Predpokladané bežné náklady spolu:		20,71

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 2\,071,37 - 20,71 - 414,27 (20\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 1\,636,39 \text{ €/rok}$

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]
Správne náklady	$(1792,53+278,84)*0,015$	31,07
Predpokladané budúce náklady spolu:		31,07

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $20 * (100 - 20) / 100 = 16,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 2\,071,37 - 31,07 - 414,27 (20\% \text{ strata}) - 331,42 (16\% \text{ obmedzenie}) = 1\,294,61 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,294,61 - 1\,636,39| = 341,78 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,01 / 100 = 0,0001$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 341,78 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 341,75 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 341,75 / 104 = 3,29 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 341,78 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 6 \text{ 828,43 €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 6 \text{ 828,43} / 104 = 65,66 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 861/2 (90 m ²)	22 021,20
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 863 (14 m ²)	3 425,52
Spolu pozemky (104,00 m ²)	25 446,72
Všeobecná hodnota celkom	25 446,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 400,00

Slovom: Dvadsaťpäťtisícštyristo Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
861/2	19,917	1 792,53
863	19,917	278,84
Spolu		2 071,37
Zaokrúhlene		2 070,00

Slovom: Dvetisíc sedemdesiat Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu	6 828,43	znižuje
Spolu VŠH	6 828,43	
Zaokrúhlene	6 800,00	

Slovom: Šesťtisícosemsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním nehnuteľností nie je spojené žiadne známe riziko. Po zriadení vecného bremena - práva prechodu a prejazdu bude môcť vlastník pozemku využívať pozemok bez zmeny ako predtým vzhľadom k tomu, že sa jedná o komunikáciu.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka schválená dňa 12.02.2020,
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, (parc.č. 861/2), katastrálne územie Devín, vytvorené cez katastrálny portál dňa 20.04.2020,
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, (parc.č. 863), katastrálne územie Devín, vytvorené cez katastrálny portál dňa 20.04.2020,
4. Informatívna kópia z mapy, kat.ú. Devín, zo dňa 20.04.2020, vytvorené cez katastrálny portál,
5. Územnoplánovacia informácia,
6. Foto dokumentácia.