

43/2019

Znalex s. r. o., Hronská 1, 960 01 Zvolen
znalecká organizácia
zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky ev. číslo 900215
v odboroch: Stavebníctvo, Strojárstvo, Doprava cestná
odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, Odhad hodnoty strojových zariadení, Odhad
hodnoty cestných vozidiel, Technický stav cestných vozidiel, Nehody v cestnej doprave

Zadávateľ:

Stredoslovenská distribučná, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka č.2000082513 zo dňa 26.03.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 194/2019
úkon č. 195/2019

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava.

Počet listov (z toho príloh): 27 (14)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava.

2. Účel znaleckého posudku

Vyčíslenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
27.03.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
08.04.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č.2000082513 zo dňa 26.03.2019
- Geometrický plán č. 202-98/2018 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí, vyhotovený spoločnosťou Geodézia Žilina, a.s., Hollého 7, 01050 Žilina, dňa 14.12.2018 - originál.

b) Získané znalcom:

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trnec - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.04.2019.
- Aktuálne úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk)
- Prieskum trhu s ponukovými predajnými cenami pozemkov v sídelnom útvare.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.01 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí 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:

VECNÉ BREMENO

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo priechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena. V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY VECNÉHO BREMENA (VŠH_{VB})

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

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

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri 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 obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \text{ [€]},$$

Kde

OZ_t – 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].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

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

kde:

VŠH_{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 vyjadruje 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.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržia rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku

Podrobnejší popis veličín a použitých postupov je uvedený vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na výpočet všeobecnej hodnoty dotknutých pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že hodnotené pozemky nie sú schopné dosahovať primerané komerčné výnosy z prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Dotknuté pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností popisne na listoch vlastníctva, uvedených v priloženom geometrickom pláne č. 202-98/2018 na vyznačenie vecného bremena, ktorý vypracovala Geodézia Žilina a.s., vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Ilava pre k.ú. Ilava.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 28.03.2019.

d) Technická dokumentácia:

K danému ohodnoteniu (pozemky), sa technická dokumentácia nenachádza.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. V tomto posudku je stanovená všeobecná hodnota vecného bremena na pozemkov v rozsahu, ktorý určuje priložený geometrický plán č. 202-98/2018.

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

Sú špecifikované v priloženej prílohe geometrického plánu a v záverečnej rekapitulácii tohto posudku.

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v časti Sihot', okresného mesta Ilava, v uličnej komunikácii pri priemyselnom areáli spoločnosti Ilavčan s.r.o.. Mesto Ilava má 5485 obyvateľov (údaj z 31.12.2017), leží 30 km severovýchodne od krajského mesta Trenčín, v blízkosti rýchlostnej cesty R1 a železničnej trate. V mieste je dostupná prímestská autobusová a železničná doprava, pozemok sa nachádza v priemyselnom areály, okolitá zástavba je prevažne skladovými a dielenskými budovami. Pozemky sú rovinaté, existuje možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Pozemky sú prístupné z mestskej komunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V tomto znaleckom posudku sa ohodnocuje vecné bremeno, t.j. právo uloženia a údržby elektrického vedenia na pozemkoch v k.ú. Ilava. Stavba: Ilava - zahustenie TS Priemyselný zóna.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Diel	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2072/1	8	zastavané plochy a nádvoría	220,00	1/1	220,00
2081/5	9	ostatná plocha	6,00	1/1	6,00
2081/20	12	zastavané plochy a nádvoría	16,00	1/1	16,00
2083/1	7	zastavané plochy a nádvoría	132,00	1/1	132,00
2083/1	14	zastavané plochy a nádvoría	15,00	1/1	15,00
2083/7	4	zastavané plochy a nádvoría	62,00	1/1	62,00
2083/10	5	zastavané plochy a nádvoría	21,00	1/1	21,00
2083/19	6	zastavané plochy a nádvoría	5,00	1/1	5,00
2083/506	10	trvalý tráv. porast	5,00	1/1	5,00
2083/512	11	trvalý tráv. porast	51,00	1/1	51,00
2083/514	3	trvalý tráv. porast	100,00	1/1	100,00
2083/515	2	trvalý tráv. porast	53,00	1/1	53,00
2083/621	1	trvalý tráv. porast	21,00	1/1	21,00
2571/1	13	trvalý tráv. porast	249,00	1/1	249,00
Spolu výmera					956,00

Obec:

Ilava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
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	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2285
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,2285$	12,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 956,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2$	11 701,44 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Diel	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2072/1	8	$220,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 692,80
parcelsa č. 2081/5	9	$6,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	73,44
parcelsa č. 2081/20	12	$16,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	195,84
parcelsa č. 2083/1	7	$132,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 615,68
parcelsa č. 2083/1	14	$15,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	183,60
parcelsa č. 2083/7	4	$62,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	758,88
parcelsa č. 2083/10	5	$21,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	257,04
parcelsa č. 2083/19	6	$5,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	61,20
parcelsa č. 2083/506	10	$5,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	61,20
parcelsa č. 2083/512	11	$51,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	624,24
parcelsa č. 2083/514	3	$100,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 224,00
parcelsa č. 2083/515	2	$53,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	648,72
parcelsa č. 2083/621	1	$21,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	257,04
parcelsa č. 2571/1	13	$249,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 047,76
Spolu			11 701,44

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu sú použité vstupné veličiny: jednotková všeobecná hodnota pozemkov, obdobie predpokladanej návratnosti investície v trvaní 20 rokov (s ohľadom na typ pozemkov a nevyprofilovaný trh s prenájmi pozemkov), úroková miera vo výške 0,06 % (odpovedá aktuálnej úrokovej sadzbe na nových ročných vkladoch pre nefinančné spoločnosti - zdroj www.nbs.sk), daň z príjmu vo výške 19%.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	12,240 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,09 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	956,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: & \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ & \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = 12,240 * \left[\frac{(1+0,0009)^{20} * 0,0009}{(1+0,0009)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,735 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} & \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 956,00 \text{ m}^2 * 0,735 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 702,66 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí

POPIS

Predmetom ohodnotenia je stanovenie hodnoty vecného bremena na častiach pozemku v rozsahu podľa priloženého geometrického plánu. Hodnota vecného bremena je vypočítaná ako hospodárska ujma z titulu obmedzenia hodnotenej časti pozemku využívať, t.j. teoreticky prenajať bežným komerčným nájmom, pretože na pozemku je zriadené počítané vecné bremeno, možné teoretické nájomné je vypočítané podľa časti G, prílohy č.3 Vyhlášky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vecné bremeno je počítané na dobu neurčitú. Správne náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom uvažujem vo výške 5% z dosiahnutelných výnosov z prenájmu pozemku bez vecného bremena, náklady spojené s budúcim odčerpateľným zdrojom sú uvažované v rovnakej výške, z dôvodu obmedzenia spôsobeného vedením inžinierskych sietí. Do výmery častí pozemku, ktorej sa vecné bremeno dotýka je braná plocha stanovená priloženým geometrickým plánom.

Pri výpočte hrubého príjmu bol použitý rozsah vecného bremena, ktorý určuje priložený geometrický plán. Hrubý príjem za rok na mernú jednotku je prevzatý z kapitoly 3.1.1.

Bežný odčerpateľný zdroj vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady.

Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemkov) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Pri hodnotenom pozemku nie je uvažované s nákladom daň z pozemku, vzhľadom na skutočnosť že vecné bremeno nemá vplyv na výšku dane a v konečnom dôsledku nemá vplyv na výslednú všeobecnú hodnotu závady, uvažuje sa len s 5 % správnymi nákladmi. Odhadovaná strata na nájmomnom 80 % odzrkadľuje celkový trh s prenájmom nehnuteľností v posudzovanej lokalite.

Budúci odčerpateľný zdroj vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka:

$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorázovú odplatu alebo bezodplatne.

Pri hodnotenom pozemku je rovnako ako v prípade bežného odčerpateľného zdroja uvažované s 5% správnym nákladom a s odhadovanou stratou na nájmomnom 70%. Obmedzenie vlastníckych práv z titulu existencie závady je stanovené vo výške 20 % (zohľadňuje skutočnosť, že sa jedná o vedenie inžinierskej siete).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,09 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Príjem z prenájmu nehnuteľnosti	956	m ²	956,00	0,735	702,66

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu	702,66*0,05	35,13
Predpokladané bežné náklady spolu:		35,13

Odhadovaná strata: 80 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 702,66 - 35,13 - 562,13 (80\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 105,40 \text{ €/rok}$$

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]
Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu	702,66*0,05	35,13
Predpokladané budúce náklady spolu:		35,13

Odhadovaná strata: 80 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$20 * (100 - 80) / 100 = 4,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 702,66 - 35,13 - 562,13 (80\% \text{ strata}) - 28,11 (4\% \text{ obmedzenie}) = 77,29 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |77,29 - 105,40| = 28,11 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,09 / 100 = 0,0009$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 28,11 * \frac{(1+0,0009)^1 - 1}{(1+0,0009)^1 * 0,0009}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 28,08 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 28,08 / 956 = 0,03 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 28,11 * \frac{(1 + 0,0009)^{20} - 1}{(1 + 0,0009)^{20} * 0,0009}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{556,92 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 556,92 / 956 = \mathbf{0,58 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava.

Pozemky:

Názov pozemku	Diel	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok	8	2072/1	220,00
Pozemok	9	2081/5	6,00
Pozemok	12	2081/20	16,00
Pozemok	7	2083/1	132,00
Pozemok	14	2083/1	15,00
Pozemok	4	2083/7	62,00
Pozemok	5	2083/10	21,00
Pozemok	6	2083/19	5,00
Pozemok	10	2083/506	5,00
Pozemok	11	2083/512	51,00
Pozemok	3	2083/514	100,00
Pozemok	2	2083/515	53,00
Pozemok	1	2083/621	21,00
Pozemok	13	2571/1	249,00

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	11 701,44	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2072/1 (220 m ²)	2 692,80
Pozemok - parc. č. 2081/5 (6 m ²)	73,44
Pozemok - parc. č. 2081/20 (16 m ²)	195,84
Pozemok - parc. č. 2083/1 (132 m ²)	1 615,68
Pozemok - parc. č. 2083/1 (15 m ²)	183,60
Pozemok - parc. č. 2083/7 (62 m ²)	758,88
Pozemok - parc. č. 2083/10 (21 m ²)	257,04
Pozemok - parc. č. 2083/19 (5 m ²)	61,20
Pozemok - parc. č. 2083/506 (5 m ²)	61,20

Pozemok - parc. č. 2083/512 (51 m ²)	624,24
Pozemok - parc. č. 2083/514 (100 m ²)	1 224,00
Pozemok - parc. č. 2083/515 (53 m ²)	648,72
Pozemok - parc. č. 2083/621 (21 m ²)	257,04
Pozemok - parc. č. 2571/1 (249 m ²)	3 047,76
Spolu pozemky (956,00 m²)	11 701,44
Všeobecná hodnota celkom	11 701,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	11 700,00

Slovom: Jedenásťtisíc sedemsto Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Diel	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky			
Pozemok - parc. č. 2072/1	8	0,735	161,70
Pozemok - parc. č. 2081/5	9	0,735	4,41
Pozemok - parc. č. 2081/20	12	0,735	11,76
Pozemok - parc. č. 2083/1	7	0,735	97,02
Pozemok - parc. č. 2083/1	14	0,735	11,03
Pozemok - parc. č. 2083/7	4	0,735	45,57
Pozemok - parc. č. 2083/10	5	0,735	15,43
Pozemok - parc. č. 2083/19	6	0,735	3,67
Pozemok - parc. č. 2083/506	10	0,735	3,67
Pozemok - parc. č. 2083/512	11	0,735	37,49
Pozemok - parc. č. 2083/514	3	0,735	73,50
Pozemok - parc. č. 2083/515	2	0,735	38,95
Pozemok - parc. č. 2083/621	1	0,735	15,43
Pozemok - parc. č. 2571/1	13	0,735	183,02
Spolu			702,66
Zaokrúhlene			700,00

Slovom: Sedemsto Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí	556,92	znižuje
Spolu VŠH	556,92	
Zaokrúhlene	560,00	

Slovom: Päťstošesťdesiat Eur

Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z. z.:
Ing. Ivan Kvasna znalec znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností

Vo Zvolene dňa 08.04.2019,




Ing. Peter Škripko

konateľ spoločnosti ZNALEX, spol. s r.o.

a

zodpovedná osoba za výkon znaleckej činnosti