

Znalec: Ing. Ladislav Horný, Soblahov 410, 913 38 Soblahov

Tel.: 032/6520976

0907483980

e-mail: horný.ladislav@gmail.com

Zadávateľ: Trenčiansky samosprávny kraj

K dolnej stanici 7282/20A

911 01 Trenčín

Objednávka zo dňa: 03.02.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2017

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu a jednorazového odplatného vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia stavby cyklotrasy na časti parciel registra "E" č. 345/3, č. 346/1 a č. 346/2, katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce, okres Trenčín v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“ časť 2, úsek Nové Mesto nad Váhom – Trenčín

Počet strán posudku: 30 (z toho príloh: 17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nájmu a jednorazového odplatného vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia stavby cyklotrasy na časti parciel registra "E" č. 345/3, č. 346/1 a č. 346/2, katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce, okres Trenčín v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“ časť 2, úsek Nové Mesto nad Váhom – Trenčín

2. Dátum vyžiadania posudku: 03.02.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.02.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.02.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Grafická schéma pre hodnotenú parcelu,

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka nehnuteľnosti,
- Fotodokumentácia,
- Výpis z listu vlastníctva č. 110 - čiastočný, katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce, zo dňa 26.02.2017 (z katasterportálu),
- Výpis z listu vlastníctva č. 1109 - čiastočný, katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce, zo dňa 26.02.2017 (z katasterportálu),
- Výpis z listu vlastníctva č. 1394 - čiastočný, katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce, zo dňa 26.02.2017 (z katasterportálu),
- Informatívne kópie z mapy pre register "C" a "E", katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce, zo dňa 26.02.2017 (z katasterportálu),
- Všeobecne záväzné nariadenie obce Ivanovce č. 5/2015 o dani z nehnuteľnosti,

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 605/2008 Z. z. a 254/2010 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Stanovenie jednotkovej hodnoty nájmu a jednotkovej hodnota vecného bremena za 1 m².

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

Uzatvorenie zmluvy k nájmu pozemku, resp. k zriadeniu jednorazového odplatného vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia stavby na dotknutom pozemku v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****1.1 Identifikácia použitej metodiky:**

Posudok je vypracovaný v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku je použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, ani nie je známy prenájom pozemkov v danej lokalite. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností - pozemkov typu nádvorie realizovaných v meste, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávací metódy. Všeobecná hodnota vecného bremena je stanovená v zmysle Prílohy č. 3 ods. F.

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

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

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach sa stanoví ako jednorázovo odplatné.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná nasledovne:

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 (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného trvania - kedy sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

- 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 - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{EUR/rok}]$$

kde:

VŠHPMJ -	všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m ²],
k -	úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
kN -	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, fyzických a polohových faktorov.

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje (pre dotknuté nehnuteľnosti):

1.2.1 List vlastníctva č.: 110 - čiastočný zo dňa 26.02.2017, katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce
Vydaný: Vytvorený cez katastrálny portál

Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "E":

- Parcelné č. 345/3, výmera 3111 m² - orná pôda

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

3 Capáková Eva r. Baďurová (dátum nar. 21.09.1960), Duklianskych hrdinov 879/24, Trenčín, PSČ, 911 05, SR, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Z 5222/11- Osvedč. o ded. 16D/986/2010. V.z. 156/11

4 Jarábková Zlatica r. Krajčíková (dátum nar. 29.01.1978), Hlavná 7087/3, Biely Kostol, PSČ 919 34, SR, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Z 1100/16 - Osvedčenie o dedičstve 9D/388/2015 vz. 98/16

Časť C. Ťarchy:

Z 4502/2011 Vecné bremeno v prospech ZSE Distribúcia, a.s., Bratislava, IČO:36 361 518 podľa § 10 ods. 1 a 5 v spojení s § 69 ods. 10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike v rozsahu podľa GP.č.36566497-328/2011 na parcely č. (E 317)

Z 3823/2015 Vecné bremeno v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislava, IČO:36 361 518 podľa § 22 a nasl. zák.č.79/1957 Zb. v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike v rozsahu podľa GP.č.36566497-250/2015 na parcely č. (C 804/69) -zm. č. 179/15

Por. č. 3

Z 3979/11- Vecné bremeno zo zákona podľa § 151o Občianskeho zákonníka vyplývajúce z ustanovenia § 22 ods. 1 Zákona č. 79/1957 Zb. v znení neskorších predpisov a § 10 ods. 1 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v prospech Slovenskej elektrizačnej prenosovej sústavy, a.s., Bratislava, IČO: 35 829 141, spočívajúce v práve prechodu a v trpení ochranného pásma podľa geom. plánu č. 36651133-45/2011 na parcele registra E KN 870/1, 877/1. V.z.116/11

Por. č. 4

Z 3979/11- Vecné bremeno zo zákona podľa § 151o Občianskeho zákonníka vyplývajúce z ustanovenia § 22 ods. 1 Zákona č. 79/1957 Zb. v znení neskorších predpisov a § 10 ods. 1 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v prospech Slovenskej elektrizačnej prenosovej sústavy, a.s., Bratislava, IČO: 35 829 141, spočívajúce v práve prechodu a v trpení ochranného pásma podľa geom. plánu č. 36651133-45/2011 na parcele registra E KN 870/1, 877/1. V.z.116/11

Iné údaje:

Z 3671/10 - Zápis geom. pl. č.: 17-5/2010, v.z. 62/10, 64/10.

R 319/08 - Zápis geom. pl. č.: 117-17/2005, v.z. 31/11.

1.2.2 List vlastníctva č.: 1109 - čiastočný zo dňa 23.02.2017, katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce
Vydaný: Vytvorený cez katastrálny portál

Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "E":

- Parcelné č. 346/2, výmera 1099 m² - orná pôda

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

3 Galbová Ľubica r. Ondrejčková (dátum nar. 18.03.1950), Trnava, Parková 7, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Z 2881/99 Osvedčenie o dedičstve D 178/93

4 Fabian Peter Ing. (dátum nar. 07.08.1949), Trenčín, Zlatovská 2900/1

Titul nadobudnutia:

Z 1030/04 Osvedčenie o dedičstve D 895/03-4/05

Časť C. Ľarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Z 3671/10 - Zápis geom. pl. č.: 17-5/2010, v.z. 62/10, 64/10.

1.2.3 List vlastníctva č.: 1394 - čiastočný zo dňa 23.02.2017, katastrálne územie Ivanovce, obec Ivanovce
Vydaný: Vytvorený cez katastrálny portál

Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "E":

- Parcelné č. 346/1, výmera 25 m² - orná pôda

Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

2 Mikeska Ivan (dátum nar. 22.04.1941), Topoľčany, Podjavorinskej 2004/2, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Z 1938/00 - Osvedčenie o dedičstve D 81/93

Z 907/04 - Rozhodnutie obvodného pozemkového úradu v Trenčíne č. sp. 2004/00037-003/Zv. - 27/04

3 Gálová Eva r. Mikesková (dátum nar. 00.04.1944), Bratislava, Karadžičova 3968/6, spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Z 1938/00 - Osvedčenie o dedičstve D 81/93

Z 907/04 - Rozhodnutie obvodného pozemkového úradu v Trenčíne č. sp. 2004/00037-003/Zv. - 27/04

Časť C. Ľarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Z 3671/10 - Zápis geom. pl. č.: 17-5/2010, v.z. 62/10, 64/10.

1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.02.2017.

1.4 Technická dokumentácia:

Vzhľadom na druh hodnotenej nehnuteľnosti nebola predložená.

1.5 Údaje katastra nehnuteľností:

Predmetom hodnotenia sú časti parciel registra "E" č. 345/3, č. 346/1 a č. 346/2, v nešpecifikovanom rozsahu, na ktorej bude zriadená stavba cyklotrasy v rámci stavby "Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK". Parcela č. registra "E" č. 345/3 je evidovaná na liste vlastníctva č. 110, parcela č. 346/1 je evidovaná na liste vlastníctva č. 1394 a parcela č. 346/2 je evidovaná na liste vlastníctva č. 1109. Všetky parcely sú v katastri vedené ako orné pôda. Skutočná výmera záberu bude stanovená geometrickým plánom po vybudovaní stavby. Pre potreby znaleckého posudku budú stanovené hodnoty nájmu aj hodnota vecného bremena jednotku výmery, t. j. €/m².

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené:

- a) Pozemky registra "E", k. ú. Ivanovce
- Parcelné č. 345/3, výmera 1 m² - orná pôda
 - Parcelné č. 346/1, výmera 1 m² - orná pôda
 - Parcelné č. 346/2, výmera 1 m² - orná pôda

1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené:

Nevyskytujú sa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území obce Ivanovce mimo zastavaného územia obce a mimo súvislej zástavby. Sú situované v blízkosti diaľničného mosta vedúceho ponad derivačný kanál od vodnej elektrárne Kostolná a rieku Váh takmer na úrovni jazera Bodovka a hradu Beckov.

Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je rušená dopravou značnej intenzity, iné zdroje hluku a emisií sa nevyskytujú.

Obec má nízku vybavenosť infraštruktúrou - obchod s potravinami, pohostinstvo a obecný úrad. Obec je plynofikovaná, má vybudovanú kanalizáciu. Obec je napojená autobusovú. Počet obyvateľov je pod 2000.

Krajské mesto Trenčín je vzdialené cca 15 km (do 10 - 15 min. jazdy osobným automobilom). Diaľnica je vzdialená cca do 10 min. jazdy automobilom.

Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť, na ktorej bude zriadené vecné bremeno, predstavuje pozemok s tromi parcelami, ktoré predstavujú časť komunikácie vedenej pozdĺž derivačného kanála od vodnej elektrárne na úrovni diaľničného mosta. Komunikácia vedie popod most. Na časti parciel bude zriadená stavba cyklotrasy v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“. Lokalita má nízku, resp. žiadnu vybavenosť infraštruktúrou a inžinierskymi sieťami.

Vzhľadom na druh nehnuteľnosti a lokalitu nie je predpoklad iného zhodnotenia, resp. komerčného využitia.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Zriadením vecného bremena spočívajúcom v práve zriadenia stavby - cyklotrasy v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“ sa v danom prípade výrazne nezhorší využitie aj nakladanie s hodnoteným pozemkom.

Výber použitej metodiky:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

Nie je použitá porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty z dôvodu, že znalcovi nie je známy súbor predajov porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktorý by bolo možné využiť pri jej výpočte. Taktiež nie je použitá kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko z nehnuteľnosti nie sú dosahované komerčné výnosy z prenájmu.

Všeobecná hodnota vecného bremena je stanovená v zmysle Prílohy č. 3 ods. F.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok

POPIS

Hodnotené Parcela č. registra "E" č. 345/3 je evidovaná na liste vlastníctva č. 110, parcela č. 346/1 je evidovaná na liste vlastníctva č. 1394 a parcela č. 346/2 je evidovaná na liste vlastníctva č. 1109. Všetky parcely sú v katastri vedené ako orné pôda. Reálne predstavujú plochy pod diaľničným mostom ponad derivačný kanál vedúci od vodnej elektrárne v blízkosti podporných piliarov a násypu telesa diaľnice. Tieto parcely zasahujú v registri "C" do parciel č. 804/1 a č. 804/49 - ostatné plochy, ktoré nie sú evidované na liste vlastníctva.

Parcely sú situované vo veľkej vzdialenosti od zastavaného územia aj mimo súvislej zástavby obce Ivanovce v lokalite pod diaľničným mostom ponad derivačný (Biskupický) kanál vedúci od vodnej elektrárne takmer na úrovni hradu Beckov. Výmera parciel je 3111 m² (p. č. 345/3), 25 m² (p. č. 346/1) a 1099 m² (p. č. 346/2). Majú nepravidelný tvar. Prístup k pozemkom je po účelovej komunikácii vedúcej podlž kanála.

Lokalita nie je vybavená inžinierskymi sieťami.

Z dôvodu všeobecného záujmu o kúpu pozemkov je uplatnený pri ohodnotení koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 2,90.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
345/3	orná pôda	1	1,00	1/1	1,00
346/1	orná pôda	1	1,00	1/1	1,00
346/2	orná pôda	1	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera					3,00

Obec:

Ivanovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.).	0,80
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 2,90 * 1,00$	1,5034
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5034$	4,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 4,99 \text{ €/m}^2$	14,97 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 345/3	4,99
parcela č. 346/1	4,99
parcela č. 346/2	4,99
Spolu	14,97

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	4,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,41 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie:	1,19
Počet MJ pozemku:	3,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 4,990 * \left[\frac{(1 + 0,0141)^{20} * 0,0141}{(1 + 0,0141)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,343 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 0,343 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1,03 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno - právo stavby

POPIS

Vecné bremeno spočíva v zriadení jednorazového odplatného vecného bremena spočívajúceho v práve riadenia stavby - cyklotrasy v rámci stavebnej akcie "Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK". Rozsah záberu bude stanovený geometrickým plánom po vybudovaní stavby.

Všeobecná hodnota vecného bremena je stanovená na časovú neobmedzenú dobu (pre potreby výpočtu je stanovená maximálna doba 20 rokov v zmysle vyhlášky). Výnosy sa uvažujú z prenájmu pozemkov stanoveného v zmysle vyhlášky vo výške 0,343 €/m²/rok. Náklady sú uvažované len vo výške daní z nehnuteľnosti v zmysle VZN Obce Ivanovce č. 5/2015 vo výške 0,40 % z hodnoty pozemku 0,4819 €/m² stanovenou zákonom o miestnych daniach. Odhad bežnej straty je stanovený na 10 %. Obmedzenie využitia pozemku z titulu závädy - uvažovaného zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve stavby je uvažované 40 %.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo obmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Základná úroková sadzba ECB: 1,41 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemku	1	m ²	1,00	0,343	0,34

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	0,01
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,01

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 0,34 - 0,01 - 0,03 \text{ (10\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 0,30 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	0,01
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,01

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné: 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$40 * (100 - 10) / 100 = 36,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 0,34 - 0,01 - 0,03 \text{ (10\% strata)} - 0,12 \text{ (36\% obmedzenie)} = 0,18 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,18 - 0,30| = 0,12 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

$$\text{Úroková miera: } k = 1,41 / 100 = 0,0141$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,12 * \frac{(1 + 0,0141)^1 - 1}{(1 + 0,0141)^1 * 0,0141}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,12 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 0,12 / 1 = 0,12 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,12 * \frac{(1 + 0,0141)^{20} - 1}{(1 + 0,0141)^{20} * 0,0141}$$

$$V\dot{S}_{VB} = 2,08 \text{ €}$$

$$V\dot{S}_{VBMJ} = V\dot{S}_{VB} / MJ = 2,08 / 1 = 2,08 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

14,97 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 345/3 (1 m ²)	4,99
Pozemok - parc. č. 346/1 (1 m ²)	4,99
Pozemok - parc. č. 346/2 (1 m ²)	4,99
Spolu pozemky (3,00 m²)	14,97
Spolu VŠH	14,97
Zaokrúhlená VŠH spolu	15,00
SKK	451,89

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15,00 €**

Slovom: **Pätnásť Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok	0,343	1,03
Spolu		1,03
Zaokrúhlene		1,00
SKK		30,13

Slovom: **Jedno Euro**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo stavby	2,08	znižuje
Spolu VŠH	2,08	
Zaokrúhlene	2,00	
SKK	60,25	

Slovom: **Dve Eurá**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, s výnimkou rizík, uvedených v kapitole Posudok.

V Soblahove dňa 27.2.2017



Ing. Horný Ladislav