

Znalec: Ing. Jozef Zahradník, Vodárenská 2022/14, 058 01 Poprad, znalec, odbor: Stavebníctvo, odvetvia: Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, +421 903 990 272, evidenčné číslo znalca 914164.

Zadávateľ:

Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, IČO: 35919001, DIČ: 2021937775, IČDPH: SK2021937775

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka č. OBJ/36630/2021 zo dňa 08.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK č. 342 / 2021

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely majetkoprávneho vysporiadania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena pre stavebné objekty SO 528-00, 532-00 a SO 541-00: pozemky p.č. KN-E 2611/2, KN-E 3442/1, KN-C 3443/1, KN-C 6019/4, KN-E 6102/3, KN-C 6102/87 a KN-C 6102/169 v k.ú. Považská Bystrica, v rozsahu podľa GP 084/2020, určené na uloženie inžinierskych sietí pri výstavbe diaľničného úseku D1 Sverepec - Vrťizer.

Počet strán (z toho príloh): 53 (41)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Poprade dňa 19.07.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely majetkoprávneho vysporiadania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena pre stavebné objekty SO 528-00, 532-00 a SO 541-00: pozemky p.č. KN-E 2611/2, KN-E 3442/1, KN-C 3443/1, KN-C 6019/4, KN-E 6102/3, KN-C 6102/87 a KN-C 6102/169 v k.ú. Považská Bystrica, v rozsahu podľa GP 084/2020, určené na uloženie inžinierskych sietí pri výstavbe diaľničného úseku D1 Sverepec - Vrtižer.

2. Dátum vyžiadania posudku:

Pisomná objednávka č. OBJ/3630/2021 zo dňa 08.06.2021

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný - dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti:

08.07.2021 - dátum miestnej obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

08.07.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

5.1.1 GP č. 084/2021 na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na parcelách C KN p.č. 2609/8, 2610/4, 2612/7, 3384/7, 3384/11, 3439/195-196, 3438/208, 3441/3, 3442/3, 3443/3, 3443/7, 6019/2, 6019/4, 6102/87, 6102/93, 6102/169 a parcelách E KN p.č. 2611/2, 3442/1, 6102/3, vyhotovený dňa 30.09.2020, autorizačne overený dňa 30.09.2020, úradne overený Okresným úradom Považská Bystrica, katastrálny odbor dňa 13.10.2020 pod číslom 811/2020 - kópia

5.2 Podklady obstarané znalcom:

- 5.2.1 Výpis z LV č. 2704 - čiastočný, k.ú. Považská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 19.07.2021
- 5.2.2 Výpis z LV č. 7283, k.ú. Považská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 19.07.2021
- 5.2.3 Výpis z LV č. 5588 - čiastočný, k.ú. Považská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 19.07.2021
- 5.2.4 Výpis z LV č. 6111 - čiastočný, k.ú. Považská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 19.07.2021
- 5.2.5 Výpis z LV č. 9467, k.ú. Považská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 19.07.2021
- 5.2.6 Informatívna kópia z mapy, k.ú. Považská Bystrica, vytvorená cez katastrálny mapový portál ZBGIS zo dňa 19.07.2021
- 5.2.7 Overenie skutkového stavu zisteného pri obhliadke
- 5.2.8 VZN Mesta Považská Bystrica o miestnych daniach - VZN 6/2014 - zdroj internet
- 5.2.9 Úrokové miery z úverov (nové obchody) - EUR v [% p.a.] - zdroj internet
- 5.2.10 Fotodokumentácia a polohopis

6. Použité právne predpisy:

- 6.1 Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch
- 6.2 Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
- 6.3 Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracoval Ing. Marián Vyparina a kol. ÚSI Žilinská univerzita, 2. vydanie 2001
- 6.4 Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- 6.5 Vyhláška 254/2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- 6.6 Vyhláška 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

- 6.7 Vyhláška 228/2018, ktorou sa nahrádza vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 6.8 Programové vybavenie HYPO - verzia 19.00.002 vypracoval KROS s.r.o. Žilina v spolupráci s ÚSI Žilina

7. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Znalecký posudok odovzdať v troch písomných vyhotoveniach vrátane farebnej fotodokumentácie, 2 x CD.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Vlastnícke vzťahy:

1.1.1 Vid' prílohy č. 2 až 6 tohto znaleckého posudku

1.2 Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný na základe Vyhlášky 213/2017 Z.z.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 08.07.2021 za účasti povereného zástupcu objednávateľa znaleckého posudku, pričom boli zistené všetky skutočnosti potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku.

1.4 Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Právna aj grafická dokumentácia súhlasí so skutočnosťou.

1.5 Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Údaje z katastra nehnuteľností súhlasia so skutočným stavom.

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

1.6.1 Vid' výpisy z LV, k.ú. Považská Bystrica vid' prílohy č. 2 až 6 tohto znaleckého posudku

1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej vyhláske 213 / 2017 Z.z.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (na úrovni s DPH) [-].

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike U: Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemer koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

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)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v k.ú. Považská Bystrica podľa GP 84/2020

POPIS

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Považská Bystrica, v širšom centre mesta, ktoré sú podľa LV č. 2704, LV č. 7283, LV č. 5588, LV č. 6111 a LV č. 9467 evidované ako zastava plocha a nádvorie, orná pôda a ostatná plocha. Pozemky sú vzdialené od centra mesta Považská Bystrica cca 10 min pešo.

Pozemky sú rovinné, nachádzajú sa v lokalite kruhovej križovatky štátnej cesty 517 vedúcej z Považskej Bystrice do mestskej časti Dolný Moštenec. V bezprostrednej blízkosti ohodnocovaných pozemkov nachádza individuálna bytová výstavba, supermarkety LIDL, BILLA, HYPERNOVA, obchodné prevádzky administratívne priestory a čerpacia stanica PHM. Prístup ku ohodnocovaným pozemkom je po mestskej asphaltovanej komunikácii, spájajúcej ohodnocované pozemky s centrom mesta, v lokalite je možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete, lokalita má prevažne obchodno-prevádzkový charakter.

Mesto Považská Bystrica má cca 39 000 obyvateľov.

V danej lokalite je vyšší dopyt ako je ponuka o kúpu takýchto pozemkov.

Vzhľadom na danú lokalitu a iné ekonomické faktory, vývoj cien nehnuteľností v danom mieste a čase, vzhľadom na spôsob využitia ohodnocovaných pozemkov, udávam koeficient zvyšujúcich faktorov (k_z) na hodnotu 2,0 a koeficient redukujúcich faktorov (k_R), ponechávam na hodnote 1,0, čo vystihuje reálnu hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom čase a mieste.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú v súčasnosti zastavané cestnými telesami a trávnatým porastom bez vyššieho využitia.

Pod povrchom ohodnocovaných pozemkov je zrealizovaná podzemná stavba inžinierskej siete, vo vlastníctve iného vlastníka ako sú majitelia ohodnocovaných pozemkov. Z dôvodu majetkoprávneho vysporiadania je potrebné zrealizovať vecné bremeno povinného v prospech oprávneného, spočívajúce v práve uloženia inžinierskej siete na predmetnom pozemku a v práve vjazdu a vstupu na tento pozemok pri jej umiestňovaní, prevádzke, údržbe a v povinnosti povinného z vecného bremena toto právo strpieť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vid' časť 1.1 ŤARCHY tohto znaleckého posudku. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú rizikové z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníctva, neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Diel č. 17 od p.č. KN-E 2611/2	orná pôda	30,00	1/1	30,00
Diel č. 3 od p.č. KN-E 3442/1	orná pôda	6,00	1/1	6,00
Diel č. 18 od p.č. KN-C 3443/1	orná pôda	1,00	1/1	1,00
Diel č. 14 od p.č. KN-C 6019/4	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Diel č. 11 od p.č. KN-E 6102/3	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
Diel č. 7 od p.č. KN-C 6102/87	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00
Diel č. 16 od p.č. KN-C 6102/169	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera				90,00

Obec:

Považská Bystrica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné ekonomické faktory, vývoj cien pozemkov v danom mieste a čase	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,8500$	58,27 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. Diel č. 17 od p.č. KN-E 2611/2	$30,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 748,10
parcela č. Diel č. 3 od p.č. KN-E 3442/1	$6,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	349,62
parcela č. Diel č. 18 od p.č. KN-C 3443/1	$1,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	58,27
parcela č. Diel č. 14 od p.č. KN-C 6019/4	$1,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	58,27
parcela č. Diel č. 11 od p.č. KN-E 6102/3	$1,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	58,27
parcela č. Diel č. 7 od p.č. KN-C 6102/87	$33,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 922,91
parcela č. Diel č. 16 od p.č. KN-C 6102/169	$18,00 \text{ m}^2 * 58,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 048,86
Spolu		5 244,30

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemky v k.ú. Považská Bystrica podľa GP 84/2020**

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde

- $VŠH_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m²],
 k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], hodnota 2 % vid' príloha č. 10 tohto znaleckého posudku - Úrokové miery z úverov (nové obchodné EUR v [% p.a.]
 k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kd vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
 n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 20 rokov

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	58,270 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,31 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	90,00 m ²

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

$$VŠH_{NPMJ} = 58,270 * \left[\frac{(1 + 0,0231)^{20} * 0,0231}{(1 + 0,0231)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 4,369 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 90,00 \text{ m}^2 * 4,369 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{393,21 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Pozemky v k.ú. Považská Bystrica podľa GP 48/2017

POPIS

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HVB = \sum_{t=1}^n \frac{OZt}{(1+k)^n} [€]$$

kde

OZt - trvalo odčerpateľný zdroj [Eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom

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], hodnota 0,02 % vid' príloha č. 8 tohto znaleckého posudku - Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

Popis:

Bežný hrubý príjem - ročný nájom na jeden meter štvorcový pozemku je vypočítaný v časti „3. NÁJOM POZEMKOV“ tohto posudku.

Jeho hodnota je pre GP č. 084/2020 3,474 EUR/m².

Nakoľko daň z pozemku, vypočítaná podľa Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Považská Bystrica o miestnych daniach na území mesta č. 06/2014 účinnosť nadobudlo dňa 01.01.2019 (vid' príloha č. 9, § 3 "daň z pozemkov" a § 4 "sadzba dane") je veľmi malé číslo:

pre druh pozemku zastavané plochy a nádvoria	4,64 eur x 0,71 % = 0,0329 eur
pre druh pozemku ostatná plocha	4,64 eur x 0,71 % = 0,0329 eur
pre druh pozemku orná pôda	0,2887 eur x 0,65 % = 0,00019 eur

vo výpočte s touto nákladovou položkou neuvažujem.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov a všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky, na základe ktorých je vypočítaná hodnota vecného bremena. Táto všeobecná hodnota pozemku je cena pozemku, ktorého užívanie by nebolo ničím obmedzené, t.j. skutočná trhová cena pozemku v danej lokalite, v danom mieste a čase. Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je v tomto znaleckom posudku použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Nájom je vypočítaný na základe jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov podľa Vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty závad viaznucich na nehnuteľnosti - vecné bremeno, sa vykoná podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z., podľa prílohy č.3, časť F tejto vyhlášky v znení neskorších predpisov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty závad viaznucich na nehnuteľnosti - vecné bremeno, sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto trvanie.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena, je potrebné posúdiť odhad bežnej straty a obmedzenie užívania nehnuteľností z titulu závydy.

Bežnú stratu z nájmu, pre danú lokalitu a spôsob využitia nehnuteľnosti, udávam na 15%.

Obmedzenie užívania nehnuteľnosti z titulu závydy je stanovené na základe obecného predpokladu, že pri 100%-nom obmedzení užívania pozemku, nemôže povinný z vecného bremena očakávať žiadny budúci výnos z nehnuteľnosti formou nájmu. Vlastníci zatŕažených pozemkov sú obmedzení vo voľnom nakladaní so svojimi

pozemkami, musia strpieť stavbu cudzieho vlastníka, jej údržbu, opravu a prevádzku. Stavba ulože inžinierskej siete čiastočne obmedzuje využitie pozemku.

Z charakteru posudzovaného vecného bremena vyplýva, že pozemok je možné užívať iba v obmedzen režime. Výšku obmedzenia užívania pozemku, uložením podzemného vedenia inžinierskej siete iné vlastníka, pre danú lokalitu udávam na 50 %.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo obmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 2,31 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem [Eur/rok]	spc
Nájom za pozemky	90,0	m ²	90,00	3,474	312,66	

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 Eur/rok

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 312,66 - 0,00 - 46,90(15% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 265,76 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 Eur/rok

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $50 * (100-15)/100 = 42,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 312,66 - 0,00 - 46,90(15% strata) - 132,88(42,5% obmedzenie) = 132,88 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |132,88 - 265,76| = 132,88 Eur/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,31 / 100 = 0,0231$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 132,88 * \frac{(1+0,0231)^1 - 1}{(1+0,0231)^1 * 0,0231}$$

V $\dot{S}H_{VB}$ = 129,88 Eur

V $\dot{S}H_{VBMJ}$ = V $\dot{S}H_{VB}$ / MJ = 129,88 / 90 = 1,44 Eur/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 132,88 * \frac{(1 + 0,0231)^{20} - 1}{(1 + 0,0231)^{20} * 0,0231}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{2\ 109,16\ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2\ 109,16 / 90 = \mathbf{23,44\ Eur/m^2}$$