

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.

Znalec z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo: 911326
Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb, registračné číslo: 0028*13
Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov, evidenčné číslo: 1
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava



Zadávateľ:

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48
826 46 Bratislava 29

Číslo spisu / objednávky:

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **267/2022**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

Pozemok parcelné číslo EKN 27811/1 - diel č. 1 (podľa geometrického plánu č.
457/2022)

Vodný zdroj Periská, Brezová pod Bradlom

katastrálne územie Brezová pod Bradlom, obec Brezová pod Bradlom, okres Myjava

Počet strán (z toho príloh): 26 strán formátu A4 (12 strán formátu A4 + 0 strán formátu A3)

Počet vyhotovení: 5 exemplárov

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Ohodnotenie nehnuteľností - Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - Pozemok parcelné číslo EKN 27811/1 - diel č. 1 (podľa geometrického plánu č. 457/2022); Vodný zdroj Periská, Brezová pod Bradlom; katastrálne územie Brezová pod Bradlom, obec Brezová pod Bradlom, okres Myjava

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v platnom znení.
- Zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **11.11.2022.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **11.11.2022.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Emailová objednávka zástupcu zadávateľa zo dňa 08.11.2022.
2. Geometrický plán č. 457/2022 zo dňa 30.09.2022, vyhotoviteľ: Geodetická kancelária GEA s.r.o., Janka Kráľa 33, Nitra.
3. Rozhodnutie č. D128/H1-528/873/85-6 zo dňa 03.06.1985, vydal: ONV v Senici.
4. Vodný zdroj Periská - situácia.
5. List vlastníctva číslo 2578 - čiastočný, zo dňa 08.11.2022.

b) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Kópia mapy určeného operátu pre posudzované parcely (<https://zbgis.skgeodesy.sk>).

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnuteľnosti.sk
- VZN Obce Brezová pod Bradlom - dane z nehnuteľnosti (www.brezova.sk)
- VZN Obce Vinosady - územný plán obce (www.brezova.sk)

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV

Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ceny majetku ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej v bežnom obchodnom styku v danom mieste a čase; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Metóda nepriameho porovnania. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností (VŠH_N) - je výsledná objektivizovaná hodnota nájmu nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny nájmu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď nájomca aj prenajímateľ budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhové nájomné, obvyklé nájomné*.

Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NP} = VŠH_{PMJ} \left[\frac{(1+k)^n k}{(1+k)^n - 1} \right] k_N \quad [€ / m^2 / rok]$$

kde:

- $VŠH_{PMJ}$ - 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 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, polohových a fyzických faktorov.

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 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 vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- Závady viaznúce 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 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:

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

kde:

- OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/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)

Pre účely zákona číslo 431/2002 Z.z. (o účtovníctve) sa pri nehnuteľnostiach rozumie:

- Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. (Kúpna cena nehnuteľnosti pri odplatnom prevode).
- Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. (Východisková hodnota podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Reálnou hodnotou rozumie trhová cena, alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová cena nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu. (Všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z.)

- Technická hodnota podľa definície vo Vyhláške MS SR číslo 492/2004 Z.z. je obsahovo zhodná s pojmom reprodukčná zostatková hodnota (časová cena).

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania) z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia výnosovej metódy pre ohodnotenie (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos).

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu je zrealizované v súlade s časťou G prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nájmu je hodnotovo závislá od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritéria definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB a úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>):

termín ku ktorému sa posudzuje	základná úroková sadzba NBS (do 2008) / ECB (od 2009) (% p.a.)	úrokové sadzby z vkladov; od 1 R do 2 R (od r. 2006); resp. nad 1 R (do r. 2005)				uvažovaná / objektivizovaná úroková miera (max [banka, vklady])
		termín	nefinančné spoločnosti	domácnosti	priemer	
11.11.2022	2,00	09/2022	1,990	1,360	1,675	2,000

Doba výnosovosti nehnuteľnosti (pozemkov) je uvažovaná pre časovo obmedzené obdobie výnosovosti.

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou k posudzovanému termínu ohodnotenia - zákon č. 595/2003 Z.z.:

Rok / roky	zákon č.	sadzba dane z príjmu			
		PO	poznámka k dani PO	FO	poznámka k dani FO
2020 - 2022	595/2003 Z.z.	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur
		21%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 100 000 eur	19%	z tej časti základu dane, ktorá nepresiahne 176,8-násobok sumy platného životného minima vrátane
				25%	z tej časti základu dane, ktorá presiahne 176,8-násobok platného životného minima

Legenda: PO = právnické osoby; FO = fyzické osoby

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena je použitý postup v zmysle časti F tejto citovanej prílohy vyhlášky. Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré predstavuje (bude predstavovať) závalu viaznúcu na nehnuteľnosti (pozemku). Výpočet je zrealizovaný

kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom. V posudzovanom prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti, ktorá je / bude zaťažená vecným bremenom. Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena je v predloženej posúdení aplikovaná objektivizovaná úroková miera zhodná s úrokovou mierou pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 2578

Katastrálne územie: Brezová pod Bradlom

Obec: Brezová pod Bradlom

Okres: Myjava

Adresa: Vodný zdroj Periská, Brezová pod Bradlom

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu:

* Parcela číslo 27811/1 - trvalý trávny porast o výmere 2031810 m² - diel č. 1 o výmere 5604 m²

B. Vlastníci:

1 - Mesto Brezová pod Bradlom,

IČO: 309443

podiel: 1/1

C. Ťarchy: Žiadne - bez zápisu k posudzovaným nehnuteľnostiam.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 11.11.2022.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Predmetom posúdenia nie sú žiadne stavby - žiadna projektová dokumentácia stavieb nie je potrebná.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Pozemok, LV č. 2578 - parc. č. EKN 27811/1 - diel 1 (5 604 m²)

g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

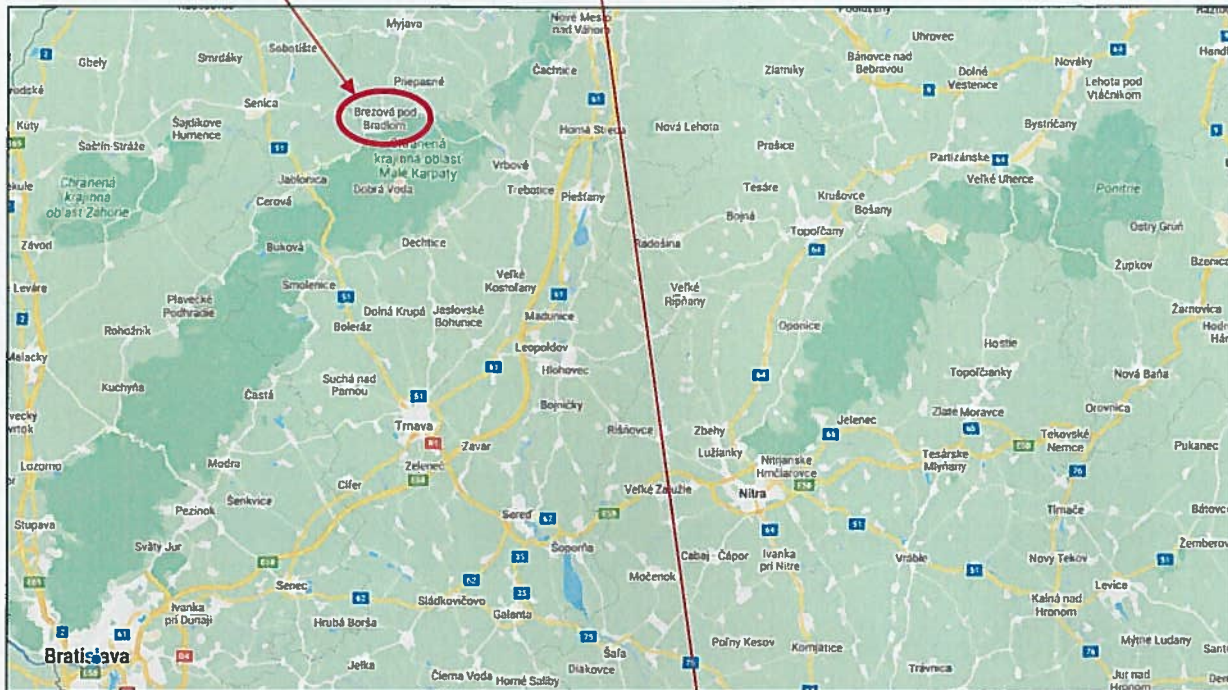
Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTELNOSTI

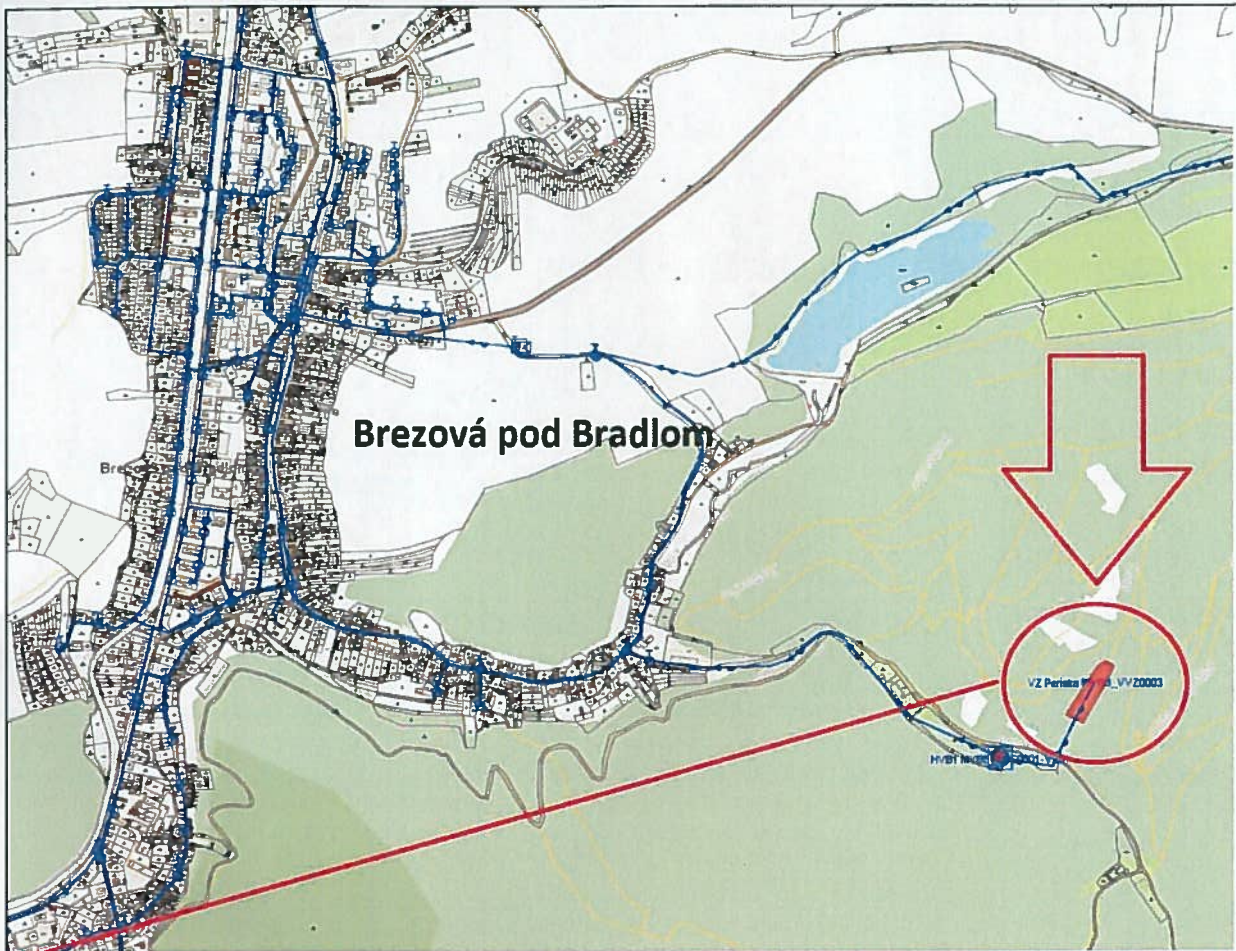
Predmetom ohodnotenia je pozemok, resp. jeho časť, ktorý je situovaný mimo zastavaného územia obce Brezová pod Bradlom v okrese Myjava.

Orientačná poloha obce a orientačná poloha nehnuteľnosti v obci:



b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Posudzovaná časť parcely bola v roku 1985 určená pre výstavbu vodných stavieb - vodohospodárskych diel. Situácia:



Parcela ID	10251584	Štát prevádzky	
Parcela súčasti	0337 2043183	Čiasto	
Název	OP_1_157_Prvorok_Periska		
Stupeň CP	1	Stavba	
Využitie Venušča		Právnosť	
Senzitívny		Mýtny	
Obec	Brezová pod Bradlom	Vlastník	
Dátum merania		Osobitný stav	
Dátum vyhotovenia		Učtová	
Dátum vstupu do účtu		Súhrnný názov	
Priznanie	Na základe Zákonu Ing. O. Štefany z 10. 10. 2020 vykonaná správa vzhľadom na výšku PIVO podľa súčasti na zastavení prírodných stavieb a ostatných stavieb.		

Posudzujúci: MRC2006
 Dátum odhadu: 22-03-2021

c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

- Predmetom posúdenia sú pozemky (ich časti), kde sú situované podzemné inžinierske stavby (vodné diela - vodné zdroje) a ich príslušenstvo (drobné stavby - oplotenie a pod.) vo vlastníctve teretej osoby.
- Na posudzovanú časť parcely neexistuje priamy prístup z verejnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok, LV č. 2578

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
EKN 27811/1 - diel 1	trvalý tráv. porast	5604,00	1/1	5604,00

Obec:

Brezová pod Bradlom

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,75
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
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	0,95
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,85
k _Z koeficient zvyšujúcich 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, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,75 * 0,80 * 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 0,80	0,3488
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 4,98 €/m ² * 0,3488	1,74 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. EKN 27811/1 - diel 1	5 604,00 m ² * 1,74 €/m ² * 1/1	9 750,96
Spolu		9 750,96

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok, LV č. 2578

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	1,740 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,00 %
Daň z príjmu:	15 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,15
Počet MJ pozemku:	5 604,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,740 * \left[\frac{(1+0,0200)^{20} * 0,0200}{(1+0,0200)^{20} - 1} \right] * 1,15 = 0,122 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 5\,604,00 \text{ m}^2 * 0,122 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 683,69 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno - ochranné pásmo vodného zdroja na parcele číslo EKN 27811/1 - diel 1

Plánované vecné bremeno tvorí / vytvorí závalu na definovaných častiach parcel. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strieť a umožniť oprávnenému z vecného bremena právo užívania pozemku a umiestnenia a údržby vodných stavieb na tomto pozemku (podzemné inžinierske stavby - vodné zdroje). Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú - výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť - znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastník pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecne bremeno zriadené) žiadnu takú činnosť, ktorá by odporovala predmetu vecného bremena. S ohľadom na tieto skutočnosti je budúce možné využitie tohto (zaťaženého) pozemku čiastočne obmedzené. Budúci znížený odčerpateľný zdroj predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pozemku, pri existencii plánovanej ťarchy. Výška budúceho zníženého nájmu je uvažovaná vo výške zníženej o 100 % z bežného nájmu (ochranné pásmo vodného zdroja vylučuje akékoľvek iné užívanie posudzovanej časti pozemku). Odhad bežnej straty je uvažovaný vo výške 25 %.

4.1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

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

4.1.2 BEŽNÝ HRUBÝ PRÍJEM

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	5604	m ²	5 604,00	0,122	683,69

4.1.3 BEŽNÝ ODČERPATEĽNÝ ZDROJ

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	$5604 \cdot 0,041 \cdot 0,70 / 100$	1,61
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,61

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 683,69 - 1,61 - 170,92 (25\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 511,16 \text{ €/rok}$$

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]
daň z nehnuteľností	$5604 \cdot 0,041 \cdot 0,70 / 100$	1,61
Predpokladané budúce náklady spolu:		1,61

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 \cdot (100 - 25) / 100 = 75,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 683,69 - 1,61 - 170,92 (25\% \text{ strata}) - 512,77 (75\% \text{ obmedzenie}) = - 1,61 \text{ €/rok}$$

4.1.5 HOSPODÁRSKA UJMA

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 1,61 - 511,16| = 512,77 \text{ €/rok}$$

4.1.6 VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁVA A ZÁVADY

Úroková miera: $k = 2 / 100 = 0,02$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 512,77 \cdot \frac{(1+0,02)^1 - 1}{(1+0,02)^1 \cdot 0,02}$$

$$VŠH_{VB} = 502,72 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 502,72 / 5604 = 0,09 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 512,77 * \frac{(1 + 0,02)^{20} - 1}{(1 + 0,02)^{20} * 0,02}$$

$$VŠH_{VB} = 8\,384,52 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 8\,384,52 / 5604 = 1,50 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Pozemok p.č. EKN 27811/1 - diel č. 1
Adresa: Brezová pod Bradlom
Vlastník: Mesto Brezová pod Bradlom
Užívateľ: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Výpis z KN: LV číslo 2578 - k.ú. Brezová pod Bradlom, okres Myjava

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok, LV č. 2578	EKN 27811/1 - diel 1	5 604,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok, LV č. 2578 - parc. č. EKN 27811/1 - diel 1 (5 604 m ²)	9 750,96
Všeobecná hodnota celkom	9 750,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícosemsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok, LV č. 2578 - parc. č. EKN 27811/1 - diel 1	0,122	683,69
Spolu		683,69
Zaokrúhlene		680,00

Slovom: Šesťstoosemdesiat Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - ochranné pásmo vodného zdroja na parcele číslo EKN 27811/1 - diel 1	8 384,52	znižuje
Spolu VŠH	8 384,52	
Zaokrúhlene	8 400,00	

Slovom: Osemtisícštyristo Eur

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 14 strán formátu A4 a 12 strán formátu A4 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 5 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

V Bratislave, dňa 15.11.2022.

Ing. Milošlav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 2578 - čiastočný, zo dňa 08.11.2022. 3A4
- Kópia mapy určeného operátu pre posudzované parcely (<https://zbgis.skgeodesy.sk>). 2A4
- Geometrický plán č. 457/2022 zo dňa 30.09.2022, vyhotoviteľ: Geodetická kancelária GEA s.r.o., Janka Kráľa 33, Nitra. 4A4
- Rozhodnutie č. D128/H1-528/873/85-6 zo dňa 03.06.1985, vydal: ONV v Senici. 3A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 01	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

pod evidenčným číslom znalca: **911326**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **267/2022**

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.

Ing. Milošlav Hlavský, PhD.