

Znalec:

Ing. Peter Kapusta
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
tel.č.: 02/ 434 127 05 mobil: 0903 404 301
evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

TERMMING, a.s., Mlynské Nivy č.61, 827 11 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka zo dňa 4.5.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 113/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena stavby-rekonštrukcia vonkajších rozvodov tepla na sídlisku JUH v Pezinku, situovanej na pozemkoch registra "C" KN parc.č.3511/1, 803/4, 3510/6, 3510/2, 3675/15 a pozemkoch registra "E" KN parc.č.2209, 2210, 2256/102, 2065, 2211, všetko v k.ú.Pezinok,pre účely finančného vysporiadania.

Počet listov : 72 (z toho **35** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 6

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena stavby-rekonštrukcia vonkajších rozvodov tepla na sídlisku JUH v Pezinku, situovanej na pozemkoch registra "C" KN parc.č.3511/1, 803/4, 3510/6, 3510/2, 3675/15 a pozemkoch registra "E" KN parc.č.2209, 2210, 2256/102, 2065, 2211, všetko v k.ú.Pezinok.

2. Dátum vyžiadania posudku:

4.5.2015

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

5.5.2015

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

5.5.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 30032015 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí - teplovodných potrubí na parc. reg. "C" č. 3511/1; 803/4; 3510/54; 3510/56; 3510/6; 3510/2; 3330/1; 3330/3; 3330/8; 3330/9; 3329/3; 3283/1; 3283/2; 3283/3; a na parc. reg. "E" 2237/1; 2209; 2210; 2256/102; 2211; 2065, v k.ú.Pezinok, vyhotovený firmou GEOMETRES s.r.o. - geodetické práce, Znievska 30, 851 06 Bratislava, dňa 02.04.2015, úradne overený Okresným úradom Pezinok - katastrálny odbor, pod č. 61448/15, dňa 29.04.2015
- Geometrický plán č. 18032015 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí - teplovodných potrubí na parc. reg. "C" č. 3508/1; 3675/1; 3675/15; 3675/18; 3691/1; 3691/4; 3690/2; 4319/1; 4319/28; 4319/34; 4319/37; 4319/39; 4319/39 a na parc. reg. "E" 1266/8; 2237/1, v k.ú.Pezinok, vyhotovený firmou GEOMETRES s.r.o. - geodetické práce, Znievska 30, 851 06 Bratislava, dňa 18.03.2015, úradne overený Okresným úradom Pezinok - katastrálny odbor, pod č. 61432/15, dňa 29.04.2015
- Situácie vetvy č. 1, 2, 3a

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7965, k.ú. Pezinok, zo dňa 26.05.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.101, k.ú. Pezinok, zo dňa 26.05.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3648, k.ú. Pezinok, zo dňa 26.05.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10080, k.ú. Pezinok, zo dňa 26.05.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10531, k.ú. Pezinok, zo dňa 26.05.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10606, k.ú. Pezinok, zo dňa 26.05.2015, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Poznatzky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.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, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- 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
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nestanovovať hodnotu vecného bremena na pozemkoch vo vlastníctve Mesto Pezinok.

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

- Pre účely finančného vysporiadania za vecné bremeno.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR,$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

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

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

podľa listu vlastníctva č. 7965, k.ú. Pezinok

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 3511/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 13026 m ²	18	1
- parc.č.: 3675/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 13026 m ²	18	1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava-Ružinov, PSČ 820 05, Slovensko
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Delimitač. protokol, listina o urč.s.č.
- Listina o určení s.č.

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva **č. 101**, k.ú. Pezinok

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 803/4 - vodné plochy o výmere 16157 m² 11 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

11 - vodný tok (prírodný - rieka, potok; umelý kanál, náhon a iné)

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Slovenská republika, Slovensko
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Vid' LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Vid' LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva **č. 3648**, k.ú. Pezinok

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 3510/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 7906 m² 18 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 2 Slovenská republika, Slovensko
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode správy nehn.majetku štátu

Účastník právneho vzťahu: Správca

- 3 Spojená škola, Komenského 25, Pezinok, PSČ 902 01, Slovensko
 IČO:
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Zmena názvu organizácie ŠZŠ-131/08, Z 2709/2008
- Žiadosť o zmenu názvu organizácie, Zriaďovacia listina KŠÚ-A/2009/01108

C. Ťarchy:

- Bez zápisu.

Iné údaje:

- Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č. **10080**, k.ú. Pezinok

A. Majetková podstata:**PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 3510/2 - ostatné plochy o výmere 5086 m² 37 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

- 1 PK REAL SERVIS s.r.o., RAdničné nám.5, Pezinok, PSČ 902 01, Slovensko
 IČO:
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-739/2012 zo dňa 23.5.2012

C. Ťarchy:

- Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č. **10531**, k.ú. Pezinok

A. Majetková podstata:**PARCELY registra " E " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 2065 - trvalé trávne porasty o výmere 2808 m ²	0	1	1
- parc.č.: 2209 - trvalé trávne porasty o výmere 4783 m ²	0	1	1
- parc.č.: 2210 - trvalé trávne porasty o výmere 543 m ²	0	1	1
- parc.č.: 2211 - trvalé trávne porasty o výmere 134 m ²	0	1	1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

- 1 Slovenská republika, Slovensko
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Bez zápisu.

Iné údaje:

- Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č. **10606**, k.ú. Pezinok

A. Majetková podstata:**PARCELY registra " E " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 2256/102 - vodné plochy o výmere 4816 m² 0 1 1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

- 1 Slovenská republika, Slovensko
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Vid' LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Zápis GP na oddelenie a určenie vlastníctva GP č. 6/2015

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.5.2015 za účasti zástupcu objednávateľa.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 5.5.2015.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: výkresová dokumentácia stavby "Tepelné hospodárstvo Pezinok - JUH-rekonštrukcia primárnych a sekundárnych rozvodov tepla", geometrické plány číslo 18032015 z marca 2015 a 30032015 z apríla 2015 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí-teplovodných potrubí . Pri obhliadke som konštatoval, že trasa vecného bremena - vyznačená v geometrických plánoch sa zhoduje so skutočným stavom. Nakoľko predložená výkresová dokumentácia nebola overená príslušným stavebným úradom, nebolo možné vykonať porovnanie súladu dokumentácie so skutočným stavom. Predmetom posudzovania sú iba tie pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve Mesta Pezinok.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Posudzované pozemky sú zapísané na LV č.7965, 10531, 10606, 101, 3648, 10080, zakreslené sú v geometrických plánoch číslo 18032015 a 30032015.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**1. Pozemok:**

- reg."C" -parc.č.3511/1 diel 1 - zastavaná plocha 596 m²
- reg."E" -parc.č.2209 diel 3 - trvalý trávny porast 386 m²
- reg."E" - parc.č.2210 diel 4 - trvalý trávny porast 14 m²
- reg."E" - parc.č.2256/102 diel 5 - vodné plochy 66 m²
- reg."E" - parc.č.2065 diel 6 - trvalý trávny porast 343 m²
- reg."E" - parc.č.2211 diel 7 - trvalý trávny porast 55 m²
- reg."C" - parc.č.803/4 diel 8 - vodné plochy 30 m²
- reg."C" - parc.č.3510/6 diel 11 - zastavaná plocha 201 m²
- reg."C" - parc.č.3510/2 diel 12 - ostatná plocha 276 m²
- reg."C" - parc.č.3675/15 diel 4 - zastavaná plocha 178 m²

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

Pozemky vo vlastníctve Mesto Pezinok.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č. 803/4, 3510/2,3510/6,3511/1, 3675/15 a pozemky reg. "E" KN parc.č. 2209, 2210, 2211, 2256/102, 2065 sú situované v obci Pezinok - sídlisko Juh. V blízkosti sú situované bytové domy a objekty občianskej vybavenosti. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemkov je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (ulica Komenského, Bratislavská) je bezproblémové. Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Cesta autom do centra mesta Pezinok je 1,5 km a trvá cca 2 minúty, do centra hl.mesta SR Bratislavy je vzdialenosť 21,5km a cesta autom trvá cca 23 minút.

Poloha pozemkov registra "C" KN parc.č. 803/4, 3510/2,3510/6,3511/1, 3675/15 a pozemky reg. "E" KN parc.č. 2209, 2210, 2211, 2256/102, 2065, na uliciach Komenského, 1.mája a Obrancov mieru, v obci Pezinok:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú využívané ako trávnaté plochy, spevnené plochy a komunikácie v sídlisku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.7965, 3648, 10080 nie je na pozemky zapísaná žiadna ťarcha, podľa LV č.101 je na pozemky zapísaná ťarcha (viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku). Podľa výpisu z LV č.10531 a 10606 nie je na pozemky zapísaná žiadna ťarcha. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria-diel 1

POPIS

Dotknutý pozemok parc.č.3511/1 je situovaný v areáli Strednej odbornej školy na Komenského ulici. Pozemok je prístupný z verejnej spevnenej komunikácie - parc.č.3333/2. Na pozemku sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Pozemok je využívaný prevažne ako areálové trávnaté plochy a v menšej miere ako spevnené plochy a komunikácie. Trasa teplovodného potrubia ide od priechodu budovy internátu (na parc.č.3511/14) v zelenom páse, následne pod spevneným chodníkom, ďalej medzi budovami internátu a školy (na parc.č.3510/7), pred budovou školy vchádza na spevnenú areálovú obslužnú komunikáciu - prechádza pred priechodom budovy školy, ďalej ide v trávinatej ploche smerom k ulici 1.mája a končí pri areálovom plote. Z trávinatej plochy je ešte odbočka do budovy školy. V trávinatej ploche pri škole sú na trase potrubia situované prevádzkové ŽB šachty.

Dotknutá časť pozemku parc.č.3511/1 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "1" o celkovej ploche 596 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete - teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii - vetva č.2 (stavbárske označenie - SO 701-02 - západná vetva). Pozemok parc.č.3511/1 je zapísaný na LV č.7965 registra "C" s druhom kultúry "zastavané plochy a nádvoria". Vlastníkom pozemku je Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava - Ružinov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3511/1	zastavané plochy a nádvoría	596	596,00	1/1	596,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 596,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	40 831,96 €

2.1.1.1.2 Ostatné plochy-diel 3**POPIS**

Dotknutý pozemok parc.č.2209 je situovaný na ulici 1.mája, z ktorej je aj prístupný - jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu. Pozemok je v registri C" označený ako súčasť parc.č.3510/1, ktorý je využívaný ako sídliskové trávnaté plochy a spevnené plochy a komunikácie. Trasa teplovodného potrubia ide z priestoru pred vchodom do plavárne (na parc.č. 3510/53) - spevnená komunikácia-ul.1.mája na trávnatú plochu vedľa bytového domu Svätoplukova 41 a končí pri plote areálu Spojenej školy (na parc.č.3510/59). Pokračuje následne od plota Spojenej školy v trávinatej ploche a spevnenom chodníku vedľa bytového domu Svätoplukova 43, s odbočkou do uvedeného bytového domu. Dotknutá časť pozemku parc.č.2209 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "3" o celkovej ploche 386 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete-teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii - vetva č.2 (stavbárske označenie - SO 701- 02 - západná vetva). Pozemok parc.č.2209 je zapísaný na LV č.10531 registra "E" s druhom kultúry "trvalé trávne porasty". Vlastníkom pozemku je Slovenská republika, Slovensko. Pozemok parc.č.2209 registra "E" je časťou pozemku parc.č.3510/1 registra "C" zapísaný v KN (bez založeného LV) ako druh kultúry "ostatné plochy".

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2209	trvalý tráv. porast	386	386,00	1/1	386,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 386,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	26 444,86 €

2.1.1.1.3 Ostatné plochy-diel 4**POPIS**

Dotknutý pozemok parc.č.2210 je situovaný na ulici 1.mája, z ktorej je aj prístupný-jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu. Pozemok je v registri C" označený ako súčasť parc.č.3510/1, ktorý je využívaný ako sídliskové trávnaté plochy a spevnené plochy a komunikácie. Trasa teplovodného potrubia ide v spevnenej ploche - chodník pri športovej hale (parc.č.3510/62) a parkovisko vedľa bytového domu Svätoplukova 43.

Dotknutá časť pozemku parc.č.2210 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "4" o celkovej ploche 14 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete - teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii - vetva č.2 (stavbárske označenie - SO 701-02-západná vetva). Pozemok parc.č.2210 je zapísaný na LV č.10531 registra "E" s druhom kultúry "trvalé trávne porasty". Vlastníkom pozemku je Slovenská republika, Slovensko. Pozemok parc.č.2210 registra "E" je časťou pozemku parc.č.3510/1 registra "C" zapísaný v KN (bez založeného LV) ako druh kultúry "ostatné plochy".

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2210	trvalý tráv. porast	14	14,00	1/1	14,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 14,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	959,14 €

2.1.1.1.4 Ostatné plochy-diel 5

POPIS

Dotknutý pozemok parc.č.2256/102 je situovaný na ulici 1.mája, z ktorej je aj prístupný-jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu. Pozemok je v registri C" označený ako súčasť parc.č.3510/1, ktorý je využívaný ako sídliskové trávnaté plochy a spevnené plochy a komunikácie.Trasa teplovodného potrubia ide v spevnenej ploche-chodník pri športovej hale (parc.č.3510/62) a parkovisko vedľa bytového domu Svätoplukova 43. Trasa nadväzuje na trasu dielu "3". Dotknutá časť pozemku parc.č.2256/102 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "5" o celkovej ploche 66 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete - teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii- vetva č.2 (stavbárske označenie -SO 701-02-západná vetva). Pozemok parc.č.2256/102 je zapísaný na LV č.10606 registra "E" s druhom kultúry "vodné plochy".Vlastníkom pozemku je Slovenský vodohospodársky podnik,Karľovská 2,Bratislava. Pozemok parc.č. 2256/102 registra "E" je časťou pozemku parc.č.3510/1 registra "C" zapísaný v KN (bez založeného LV) ako druh kultúry "ostatné plochy".

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2256/102	vodná plocha	66	66,00	1/1	66,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30

k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 66,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	4 521,66 €

2.1.1.1.5 Ostatné plochy-diel 6

POPIS

Dotknutý pozemok parc.č.2065 je situovaný na ulici 1.mája, z ktorej je aj prístupný-jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu. Pozemok je v registri C" označený ako súčasť parc.č.3510/1, ktorý je využívaný ako sídliskové trávnaté plochy a spevnené plochy a komunikácie. Trasa teplovodného potrubia ide v spevnenej ploche - chodník pri športovej hale (parc.č.3510/62) - včítane odbočky do športovej haly a druhá vetva cez parkovisko a trávnatú plochu - vedľa bytového domu Svätoplukova 43 smerom k potoku Saulak.Trasa nadväzuje na trasu dielu "5".

Dotknutá časť pozemku parc.č.2065 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "6" o celkovej ploche 343 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete - teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii- vetva č.2 (stavbárske označenie -SO 701-02-západná vetva). Pozemok parc.č.2065 je zapísaný na LV č.10531 registra "E"s druhom kultúry "trvalý trávny porast". Vlastníkom pozemku je Slovenská republika, Slovensko. Pozemok parc.č.2065 registra "E" je časťou pozemku parc.č.3510/1 registra "C" zapísaný v KN (bez založeného LV) ako druh kultúry "ostatné plochy" a pozemku parc.č.3281/6.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2065	trvalý tráv. porast	343	343,00	1/1	343,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{S}H_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 343,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	23 498,93 €

2.1.1.1.6 Zastavané plochy a nádvoria-diel 7

POPIS

Dotknutý pozemok parc.č.2211 je situovaný na ulici Obrancov mieru, z ktorej je aj prístupný-jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu - parc.č.3330/3. Pozemok je v registri C" označený ako súčasť parc.č.3281/6, ktorý je využívaný ako sídliskové trávnaté plochy a spevnené plochy a komunikácie.Trasa teplovodného potrubia ide v trávinatej ploche pozdĺž potoka Saulak.Trasa nadväzuje na trasu dielu "5".

Dotknutá časť pozemku parc.č.2211 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "7" o celkovej ploche 55 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete - teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii- vetva č.2 (stavbárske označenie -SO 701-02-západná vetva). Pozemok parc.č.2211 je zapísaný na LV č.10531 registra "E" s druhom kultúry "trvalý trávny porast". Vlastníkom pozemku je Slovenská republika, Slovensko. Pozemok parc.č.2211 registra "E" je časťou pozemku parc.č.3281/6 registra "C" zapísaný v KN (bez založeného LV) ako druh kultúry "zastavané plochy a nádvoria".

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2211	zastavané plochy a nádvoria	55	55,00	1/1	55,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viazuje na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 55,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	3 768,05 €

2.1.1.1.7 Vodné plochy-diel 8**POPIS**

Dotknutý pozemok parc.č.803/4 je situovaný na ulici Obrancov mieru, z ktorej je aj prístupný-jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu. Pozemok je v registri C" označený ako súčasť parc.č.803/4, ktorý je využívaný ako trávnaté svahy potoka Saulak. Trasa teplovodného potrubia ide v trávinatej ploche pozdĺž potoka Saulak. Trasa nadväzuje na trasu dielu "6".

Dotknutá časť pozemku parc.č.803/4 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "8" o celkovej ploche 30 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete- teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii - vetva č.2 (stavbárske označenie -SO 701-02-západná vetva). Pozemok parc.č.803/4 je zapísaný na LV č.101 registra "C" s druhom kultúry "vodné plochy". Vlastníkom pozemku je Slovenský vodohospodársky podnik, Karloveská 2, Bratislava.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
803/4	vodná plocha	30	30,00	1/1	30,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viaznúce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70
---	---	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 30,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	2 055,30 €

2.1.1.1.8 Zastavané plochy a nádvoria-diel 11**POPIS**

Dotknutý pozemok parc.č.3510/6 je situovaný v areáli Spojenej školy na ulici Svätoplukovej, z ktorej je aj prístupný - jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu. Trasa teplovodného potrubia ide v trávinatej ploche pozdĺž plotu areálu školy a cez spevnenú plochu vchádza do budovy Spojenej školy (parc.č.3510/59). Trasa nadväzuje na trasu dielu "6". Dotknutá časť pozemku parc.č.3510/6 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "11" o celkovej ploche 201 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete - teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii - vetva č.2 (stavbárske označenie -SO 701-02-západná vetva). Pozemok parc.č.3510/6 je zapísaný na LV č.3648 registra "C" s druhom kultúry "zastavané plochy a nádvoria". Vlastníkom pozemku je Spojená škola, Komenského 25, Pezinok. Pozemok parc.č.3510/6 registra "C" je zapísaný na LV č.3648 s druhom kultúry "zastavané plochy a nádvoria".

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3510/6	zastavané plochy a nádvoria	201	201,00	1/1	201,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viaznúce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 201,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	13 770,51 €

2.1.1.1.9 Zastavané plochy a nádvoria-diel 12

POPIS

Dotknutý pozemok parc.č.3510/2 je situovaný na ulici Obrancov mieru, z ktorej je aj prístupný - jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu (parc.č.3330/3). Trasa teplovodného potrubia ide v trávinatej ploche pred bytovým domom (parc.č.3510/99 až 3510/106). Trasa nadväzuje na trasu dielu "13" - z kotolne JUH. Dotknutá časť pozemku parc.č.3510/2 je v geometrickom pláne číslo 30032015 označená ako diel "12" o celkovej ploche 276 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete - teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii - vetva č.2 (stavbárske označenie -SO 701-02-západná vetva). Pozemok parc.č.3510/2 je zapísaný na LV č.10080 registra "C" s druhom kultúry "ostatné plochy". Vlastníkom pozemku je PK REAL SERVIS s.r.o., Radničné nám.5, Pezinok. Pozemok parc.č.3510/2 registra "C" je využívaný ako sídliskové trávnaté plochy a spevnené plochy a komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3510/2	zastavané plochy a nádvoria	276	276,00	1/1	276,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viazuje na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70$	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 276,00 \text{ m}^2 * 68,51 \text{ €/m}^2$	18 908,76 €

2.1.1.1.10 Zastavané plochy a nádvorcia-diel 4**POPIS**

Dotknutý pozemok parc.č.3675/15 je situovaný na ulici 1.mája, z ktorej je aj prístupný-jedná sa o verejnú spevnenú komunikáciu.Pozemok má rovinatý charakter.Na pozemku resp. v jeho susedstve (v telese miestnej komunikácie) sú situované všetky druhy inžinierskych sietí.Trasa teplovodného potrubia ide v neudržiavanej trávinatej ploche popred budovou na parc.č.3675/13.

Dotknutá časť pozemku parc.č.3675/15 je v geometrickom pláne číslo 18032015 označená ako diel "4" o celkovej ploche 178 m². Uvedená výmera je použitá pri výpočte hodnoty vecného bremena z titulu uloženia inžinierskej siete - teplovodného potrubia. V predloženej výkresovej dokumentácii je trasa teplovodného potrubia zachytená v situácii - vetva č.3. a (stavbárske označenie -SO 701-03-severná vetva). Pozemok parc.č.3675/15 je zapísaný na LV č.7965 registra "C" s druhom kultúry "zastavané plochy a nádvorcia". Vlastníkom pozemku je Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16,Bratislava.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3675/15	zastavané plochy a nádvorcia	178	178,00	1/1	178,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 70,00% z 66,39 €/m² = 46,47 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. závary viazuje na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,70	1,4742
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 46,47 €/m ² * 1,4742	68,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 178,00 m ² * 68,51 €/m ²	12 194,78 €

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**

3.1.1 Zastavané plochy a nádvorí-diel 1

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	68,510 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	596,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 596,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,901,33 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

3.1.2 Ostatné plochy-diel 3

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	68,510 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	386,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 386,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,879,05 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

3.1.3 Ostatné plochy-diel 4

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	68,510 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	14,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 14,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{68,15 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

3.1.4 Ostatné plochy-diel 5

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	68,510 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22
 Počet MJ pozemku: 66,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 66,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{321,29 \text{ €/rok}}$$

3.1.5 Ostatné plochy-diel 6

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 68,510 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
 Úroková miera: 1,50 %
 Daň z príjmu: 22 %
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22
 Počet MJ pozemku: 343,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 343,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,669,72 \text{ €/rok}}$$

3.1.6 Zastavané plochy a nádvorí-diel 7

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 68,510 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
 Úroková miera: 1,50 %
 Daň z príjmu: 22 %
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22
 Počet MJ pozemku: 55,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 55,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{267,74 \text{ €/rok}}$$

3.1.7 Vodné plochy-diel 8

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 68,510 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
 Úroková miera: 1,50 %
 Daň z príjmu: 22 %
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22
 Počet MJ pozemku: 30,00 m²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 30,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{146,04 \text{ €/rok}}$

3.1.8 Zastavané plochy a nádvorí-diel 11

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	68,510 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	201,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 201,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{978,47 \text{ €/rok}}$

3.1.9 Zastavané plochy a nádvorí-diel 12

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	68,510 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	276,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 276,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,343,57 \text{ €/rok}}$

3.1.10 Zastavané plochy a nádvorí-diel 4

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	68,510 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	178,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,510 * \left[\frac{(1+0,0150)^{20} * 0,0150}{(1+0,0150)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 178,00 \text{ m}^2 * 4,868 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{866,50 \text{ €/rok}}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.3511/1

POPIS

Stratu odhadujem vo výške 40% (Strata sa spravidla uvažuje v rozsahu 0 až 75%,pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom.Hodnota 75% sa používa v prípadoch,keď existuje predpoklad,že o pozemky v danom mieste nie je žiadny záujem o ich nájom.),nakoľko predpokladám, že v danom prípade bude prevažovať nezáujem nad záujmom o nájom predmetných pozemkov-jedná sa o pozemky pod trávnatými plochami,spevnenými plochami v rámci sídliska-pri bytových domoch a objektoch občianskej vybavenosti.Obmedzenie uvažujem vo výške 30%,čo je štandardná výška pre daný druh závary-právo uloženia inžinierskej siete(Maximálna výška môže byť až 100%,pričom musí byť splnená okrajová podmienka- strata+obmedzenie môže byť rovné alebo menšie ako 100%).V danom prípade strata+obmedzenie dosahujú výšku 80%.Náklady uvažujem-daň z nehnuteľnosti(Do nákladov sa zvyčajne zarátava daň z pozemkov.).Zriadenie vecného bremena je na dobu neurčitú.Pri nájme pozemkov rátam s obdobím 20 rokov,nakoľko predpokladám dlhšiu dobu návratnosti pri danom type nehnuteľnosti.Úroková miera ECB je v súčasnosti v úrovni 0,05%.Priemerná úroková miera v bankách-hlavné refinančné operácie -je 1,50%.Daň z príjmu uvažujem vo výške 22%,nakoľko vlastníckmi sú právnické osoby.Sadzba dane pre posudzované pozemky v Pezinku podľa platného VZN č.12/2012 zo dňa 13.11.2012 je: hodnota pozemkov podľa § 4 ods.1 u zastavaných plôch a nádvorí,ostatných plochách(druh kultúry je podľa registra "C" katastra) -4,64 Eur/m²/rok a sadzba dane podľa § 5 ods.2 - 50%.U posudzovaných pozemkoch uvažujem s jednotnou daňou,prihliadajúc na druh kultúry podľa registra "C".

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,05 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	596	m ²	596,00	4,868	2 901,33

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	13,83
Predpokladané bežné náklady spolu:	13,83

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 2 901,33 - 13,83 - 1 160,53 (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 726,97 €/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	13,83
Predpokladané budúce náklady spolu:	13,83

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 2\,901,33 - 13,83 - 1\,160,53 (40\% \text{ strata}) - 522,24 (18\% \text{ obmedzenie}) = 1\,204,73 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,204,73 - 1\,726,97| = 522,24 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 522,24 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 521,98 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 521,98 / 596 = 0,88 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 522,24 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 10\,390,17 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 10\,390,17 / 596 = 17,43 \text{ €/m}^2$$

4.2 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2209

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo obmedzené

Doba trvania: 20 r.

Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	386	m ²	386,00	4,868	1 879,05

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	8,96
Predpokladané bežné náklady spolu:	8,96

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 879,05 - 8,96 - 751,62 (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 118,47 €/rok

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	8,96
Predpokladané budúce náklady spolu:	8,96

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 1 879,05 - 8,96 - 751,62 (40% strata) - 338,23 (18% obmedzenie) = 780,24 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |780,24 - 1 118,47| = 338,23 €/rok

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 338,23 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

VŠH_{VB} = 338,06 €

VŠH_{VB MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 338,06 / 386 = 0,88 €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 338,23 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$VŠH_{VB} = 6\,729,22 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 6\,729,22 / 386 = 17,43 \text{ €/m}^2$$

4.3 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2210**4.3.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,05 %

4.3.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	14	m ²	14,00	4,868	68,15

4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,32
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,32

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 68,15 - 0,32 - 27,26 (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 40,57 €/rok

4.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,32
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,32

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 68,15 - 0,32 - 27,26 (40% strata) - 12,27 (18% obmedzenie) = 28,30 €/rok

4.3.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |28,30 - 40,57| = **12,27 €/rok**

4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12,27 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

VŠH_{VB} = **12,26 €**

VŠH_{VB MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 12,26 / 14 = **0,88 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12,27 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

VŠH_{VB} = **244,12 €**

VŠH_{VB MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 244,12 / 14 = **17,44 €/m²**

4.4 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2256/102**4.4.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 20 r.
Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.4.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	66	m ²	66,00	4,868	321,29

4.4.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	1,53
Predpokladané bežné náklady spolu:	1,53

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 321,29 - 1,53 - 128,52 (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 191,24 €/rok

4.4.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	1,53
Predpokladané budúce náklady spolu:	1,53

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 321,29 - 1,53 - 128,52 (40% strata) - 57,83 (18% obmedzenie) = 133,41 €/rok

4.4.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |133,41 - 191,24| = **57,83 €/rok**

4.4.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 57,83 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

VSH_{VB} = **57,80 €**

VSH_{VB MJ} = VSH_{VB} / MJ = 57,80 / 66 = **0,88 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 57,83 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$V\dot{S}_{HVB} = 1\,150,55 \text{ €}$

$V\dot{S}_{HVB MJ} = V\dot{S}_{HVB} / MJ = 1\,150,55 / 66 = 17,43 \text{ €/m}^2$

4.5 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2065

4.5.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 20 r.
Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.5.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	343	m ²	343,00	4,868	1 669,72

4.5.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	7,96
Predpokladané bežné náklady spolu:	7,96

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 1\,669,72 - 7,96 - 667,89 \text{ (40\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 993,87 \text{ €/rok}$

4.5.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	7,96
Predpokladané budúce náklady spolu:	7,96

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \text{ %}$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,669,72 - 7,96 - 667,89 \text{ (40\% strata)} - 300,55 \text{ (18\% obmedzenie)} = 693,32 \text{ €/rok}$

4.5.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |693,32 - 993,87| = 300,55 \text{ €/rok}$

4.5.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 300,55 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{300,40 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 300,40 / 343 = \mathbf{0,88 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 300,55 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{5\,979,56 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 5\,979,56 / 343 = \mathbf{17,43 \text{ €/m}^2}$$

4.6 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2211

4.6.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 20 r.
Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.6.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	55	m ²	55,00	4,868	267,74

4.6.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	1,28
Predpokladané bežné náklady spolu:	1,28

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 267,74 - 1,28 - 107,10 (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 159,36 €/rok

4.6.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	1,28
Predpokladané budúce náklady spolu:	1,28

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 267,74 - 1,28 - 107,10 (40% strata) - 48,19 (18% obmedzenie) = 111,17 €/rok

4.6.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |111,17 - 159,36| = **48,19 €/rok**

4.6.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 48,19 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{48,17 \text{ €}}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 48,17 / 55 = \mathbf{0,88 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 48,19 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{958,76 \text{ €}}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 958,76 / 55 = \mathbf{17,43 \text{ €/m}^2}$$

4.7 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.803/4

4.7.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 20 r.
Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.7.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	30	m ²	30,00	4,868	146,04

4.7.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,70
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,70

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 146,04 - 0,70 - 58,42 \text{ (40\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 86,92 \text{ €/rok}$

4.7.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,70
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,70

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 146,04 - 0,70 - 58,42 \text{ (40\% strata)} - 26,29 \text{ (18\% obmedzenie)} = 60,63 \text{ €/rok}$

4.7.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |60,63 - 86,92| = 26,29 \text{ €/rok}$

4.7.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 26,29 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 26,28 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 26,28 / 30 = 0,88 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 26,29 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 523,05 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 523,05 / 30 = 17,43 \text{ €/m}^2$$

4.8 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.3510/6

4.8.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,05 %

4.8.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	201	m ²	201,00	4,868	978,47

4.8.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4,66
Predpokladané bežné náklady spolu:	4,66

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 978,47 - 4,66 - 391,39 (40\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 582,42 \text{ €/rok}$$

4.8.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4,66

Predpokladané budúce náklady spolu:	4,66
--	-------------

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 978,47 - 4,66 - 391,39 (40\% \text{ strata}) - 176,12 (18\% \text{ obmedzenie}) = 406,30 \text{ €/rok}$

4.8.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |406,30 - 582,42| = 176,12 \text{ €/rok}$

4.8.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 176,12 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$VŠH_{VB} = 176,03 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 176,03 / 201 = 0,88 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 176,12 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$VŠH_{VB} = 3\,503,98 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 3\,503,98 / 201 = 17,43 \text{ €/m}^2$

4.9 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.3510/2

4.9.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo obmedzené

Doba trvania: 20 r.

Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.9.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	276	m ²	276,00	4,868	1 343,57

4.9.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	6,40
Predpokladané bežné náklady spolu:	6,40

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 1\,343,57 - 6,40 - 537,43 (40\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 799,74 \text{ €/rok}$

4.9.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	6,40
Predpokladané budúce náklady spolu:	6,40

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,343,57 - 6,40 - 537,43 (40\% \text{ strata}) - 241,84 (18\% \text{ obmedzenie}) = 557,90 \text{ €/rok}$

4.9.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |557,90 - 799,74| = 241,84 \text{ €/rok}$

4.9.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 241,84 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$VSH_{VB} = 241,72 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 241,72 / 276 = 0,88 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 241,84 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$V\dot{S}_{HVB} = 4\,811,50 \text{ €}$

$V\dot{S}_{HVB MJ} = V\dot{S}_{HVB} / MJ = 4\,811,50 / 276 = 17,43 \text{ €/m}^2$

4.10 Právo uloženia, údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.3675/15

4.10.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo obmedzené
Doba trvania: 20 r.
Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.10.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	178	m ²	178,00	4,868	866,50

4.10.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4,13
Predpokladané bežné náklady spolu:	4,13

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 866,50 - 4,13 - 346,60 \text{ (40\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 515,77 \text{ €/rok}$

4.10.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4,13
Predpokladané budúce náklady spolu:	4,13

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \text{ %}$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 866,50 - 4,13 - 346,60 \text{ (40\% strata)} - 155,97 \text{ (18\% obmedzenie)} = 359,80 \text{ €/rok}$

4.10.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |359,80 - 515,77| = 155,97 \text{ €/rok}$

4.10.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 155,97 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{155,89 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 155,89 / 178 = \mathbf{0,88 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 155,97 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{3\,103,08 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3\,103,08 / 178 = \mathbf{17,43 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

146 953,95 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorí-diel 1 - parc. č. 3511/1 (596 m ²)	40 831,96
Ostatné plochy-diel 3 - parc. č. 2209 (386 m ²)	26 444,86
Ostatné plochy-diel 4 - parc. č. 2210 (14 m ²)	959,14
Ostatné plochy-diel 5 - parc. č. 2256/102 (66 m ²)	4 521,66
Ostatné plochy-diel 6 - parc. č. 2065 (343 m ²)	23 498,93
Zastavané plochy a nádvorí-diel 7 - parc. č. 2211 (55 m ²)	3 768,05
Vodné plochy-diel 8 - parc. č. 803/4 (30 m ²)	2 055,30
Zastavané plochy a nádvorí-diel 11 - parc. č. 3510/6 (201 m ²)	13 770,51
Zastavané plochy a nádvorí-diel 12 - parc. č. 3510/2 (276 m ²)	18 908,76
Zastavané plochy a nádvorí-diel 4 - parc. č. 3675/15 (178 m ²)	12 194,78
Spolu VŠH	146 953,95
Zaokrúhlená VŠH spolu	147 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **147 000,00 €**

Slovom: **Jedenstoštyridsaťsedemtisíc Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Zastavané plochy a nádvorí-diel 1	4,868	2 901,33
Ostatné plochy-diel 3	4,868	1 879,05
Ostatné plochy-diel 4	4,868	68,15
Ostatné plochy-diel 5	4,868	321,29
Ostatné plochy-diel 6	4,868	1 669,72
Zastavané plochy a nádvorí-diel 7	4,868	267,74
Vodné plochy-diel 8	4,868	146,04
Zastavané plochy a nádvorí-diel 11	4,868	978,47
Zastavané plochy a nádvorí-diel 12	4,868	1 343,57
Zastavané plochy a nádvorí-diel 4	4,868	866,50
Spolu		10 441,86
Zaokrúhlene		10 400,00

Slovom: **Desaťtisícštyristo Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.3511/1	10 390,17	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2209	6 729,22	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2210	244,12	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2256/102	1 150,55	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2065	5 979,56	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.2211	958,76	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.803/4	523,05	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.3510/6	3 503,98	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.3510/2	4 811,50	znižuje
Právo uloženia,údržby a kontroly inžinierskych sietí-parc.č.3675/15	3 103,08	znižuje
Spolu VŠH	37 393,99	
Zaokrúhlene	37 400,00	

Slovom: **Tridsaťsedemtisícštyristo Eur**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave,dňa: 9.6.2015

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Geometrické plány č.18032015,30032015
4. Situácie teplovodných rozvodov
5. Listy vlastníctva
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 113/2015 znaleckého denníka č. 1 - 2015.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 113/2015.

Ing. Peter Kapusta