

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': Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka číslo OTS1600341 SNM/16/011/MD zo dňa
11.02.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - právo previsu balkónových logií bytového domu s.č.2487 na ulici Cyprichova č.76,78,80, v MČ Bratislava - Rača, okres Bratislava III, na pozemku parc.č.17323/51(parcela registra "C" KN) resp.parc.č.1514/1(parcela registra "E" KN), v k.ú.Rača, pre účely uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet listov : 24 (z toho 14 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - právo previsu balkónových loggi bytového domu s.č.2487 na ulici Cyprichova č.76,78,80, v MČ Bratislava - Rača, okres Bratislava III, na pozemku parc.č.17323/51(parcela registra "C" KN) resp.1514/1(parcela registra "E" KN), v k.ú.Rača.

2. Dátum vyžiadania posudku:

11.02.2016

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

21.03.2016

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

21.03.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia k zámeru vybudovania balkónových loggi, previs nad záujmovým pozemkom, vydaná Magistrátom Hl.mesta SR Bratislava, Sekcia územného plánovania - odd.usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, pod číslom MAGS OUIK 59360/15-394052, zo dňa 22.01.2016
- Geodetický elaborát na výpočet plochy navrhovaných loggi za vlastnícku hranicu pozemkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov Cyprichova 76-78-80, vyhotovený firmou Geoteam spol. s r.o., Gunduličova 1, 811 05 Bratislava, zo dňa 17.02.2016 + grafické znázornenie
- Situačné mapy predmetných nehnuteľností

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.400, k.ú. Rača, zo dňa 21.03.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností na parc.č.17323/51, k.ú. Rača, zo dňa 21.03.2016, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, zo dňa 21.03.2016, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznanky 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.107/2016 Z.z.(ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.MS SR č.490/2004 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 katastrí 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:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

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 reduktujúcich 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 porovnávačej 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. 400, k.ú. Rača

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " E " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 1514/1 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 13803 m² 0 1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.03.2016.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.03.2016.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály. situačná kópia z mapy -s vyznačeným záberom vecného bremena, Geodetický elaborát s výpočtom plochy predpokladaného presahu navrhovaných loggií za vlastnícku hranicu pozemkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov Cyprichova 76-78-80 o celkovej výmere 15m² + grafické znázornenie plôch loggií. Vecným bremenom je dotknutý iba pozemok reg. "C" KN parc.č.17323/51 -nemá založený LV (podľa reg. "E" KN sa jedná o parc.č. 1514/1, zapísanú na LV č.400). Predmetom posudzovania je iba časť pozemku o výmere 15 m².

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

Pozemok registra "C"-parc.č.17323/51 - druh kultúry: ostatné plochy, nemá v KN založený LV. Podľa registra "E" KN sa jedná o časť parc.č. 1514/1, evidovanej na liste vlastníctva č.400. Pozemok je zapísaný ako druh kultúry "zastavané plochy a nádvorja". Súčasné využitie pozemku je nasledovné - pozemok parc.č.17323/51: verejná trávnatá plocha vedľa objektu bytového domu súp.č.2487(situovanom na pozemkoch parc.č.1513/7, 1513/19, 1513/20)+spevnená plocha. Pozemok parc.č.17323/51 je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy.

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:**

- parc.č. 17323/51 - časť - ostatné plochy o výmere 15 m²

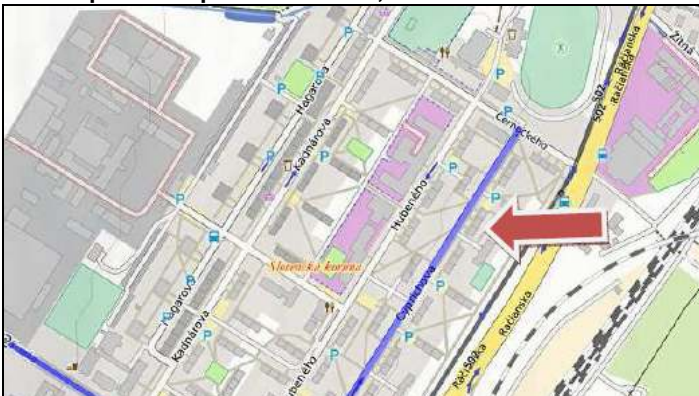
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.17323/51 (je súčasťou pozemku reg. "E" KN parc.č.1541/1 - LV č.400) ktorý sa nachádza na ulici Cyprichova, v Bratislave - MČ Rača. V dotknutom mieste sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Pozemok je situovaný v okrajovej časti hlavného mesta SR Bratislavy. Prevládajúca zástavba - bytové a polyfunkčné domy, administratívne budovy. Najbližšie zástavky MHD ako aj prevádzky obchodov a služieb sú situované na ulici Račianska. Najbližšie väčšie centrum obchodnej siete Lidl je situované na Peknej ceste vo vzdialenosti cca 650 metrov, Billa na ul. Rustaveliho vo vzdialenosti 3,1km. Vzdialenosť do centra mesta (Kamenné nám.) je 7,6km a cesta autom trvá 18 minút.

Poloha pozemku parc.č.17323/51, v MČ Bratislava - Rača:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemok je využívaný ako spevnené plochy - sídlisková zeleň. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Na základe údajov získaných z Katastra nehnuteľností sa jedná o pozemok parc.č.17323/51, ktorý nemá v KN založený list vlastníctva, podľa reg. "E" KN sa jedná o časť pozemku parc.č. 1514/1, zapísanom na LV č.400. Z uvedenej skutočnosti je zrejmé, že na posudzovaný pozemok nie je v KN zapísaná žiadna ťarcha. Jedná sa o verejné priestranstvo resp. plochu s určitými obmedzeniami-vyplyvajúcimi z charakteru využitia. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Ostatné plochy****POPIS**

Posudzovaný pozemok reg. "C" KN parc.č.17323/51 nemá v KN založený list vlastníctva, tvorí však súčasť pozemku reg. "E" KN parc.č. 1514/1, zapísaného na LV č.400. Posudzovaný pozemok je situovaný v MČ Bratislava - Rača, na Cyprichovej ulici. Ulica Cyprichova patrí medzi menej frekventované ulice MČ. Na ulici Cyprichova prevláda zástavba bytovými domami, prevádzkovými budovami. V dotknutej lokalite sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Súčasnú využitie pozemku je nasledovné - pozemok parc.č.17323/51 je využívaný v časti ako parková zeleň pri bytovom dome súp.č.2487(situovanom na pozemkoch parc.č.1513/20, 1513/19 a 1513/7) a v časti ako spevnená plocha-slúžiaca na parkovanie motorových vozidiel a chodníky.

Vyznačená plocha dotknutého pozemku pre vecné bremeno je o celkovej výmere 15,0m².Vyznačenie je orientačne prevedené v situačnej kópii z mapy a presnejšie v geodetickom elaboráte firmy Geoteam s.r.o.Bratislava z februára 2016.

V posudku stanovená VŠH pozemku -96,90 Eur/m² vychádza z okrajových ukazovateľov: situovanie v rámci mesta a samotnej MČ, vybavenosť lokality inžinierskymi sieťami, občianskou vybavenosťou, spôsob využitia, vplyv povyšujúcich a reduktujúcich faktorov, súčasná situácia na trhu s nehnuteľnosťami. Z poznatkov realitného trhu v MČ BA - Rača sa pohybujú priemerné predajné ceny stavebných pozemkov v dotknutej lokalite v relácií cca 180,-Eur/m². Posudzovaný pozemok je verejným priestranstvom - plochou (s určitými obmedzeniami), a jeho hodnota sa pohybuje v úrovni cca 50-60 % z priemernej hodnoty stavebných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17323/51	ostatná plocha	15	15,00	1/1	15,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k _Z	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v	1,10

koeficient zvyšujúcich faktorov	zvýšenej východiskovej hodnoty	
k_R koeficient znižujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,10 * 0,75$	1,4595
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4595$	96,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 15,00 \text{ m}^2 * 96,90 \text{ €/m}^2$	1 453,50 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Ostatné plochy

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	96,900 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,69 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	15,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V_{SHNPMJ} = V_{SHPOZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$V_{SHNPMJ} = 96,900 * \left[\frac{(1+0,0169)^{20} * 0,0169}{(1+0,0169)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 7,015 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V_{SHNP} = M * V_{SHNPMJ} = 15,00 \text{ m}^2 * 7,015 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 105,23 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Previs loggií nad pozemkom

POPIS

Pri výpočte VŠH nájmu vychádzam z okrajových ukazovateľov:

- obdobie návratnosti investície -20 r.
- priemerná ročná úroková miera z vkladov v komerčných bankách -1,69%
- daň z príjmu -pre právnickú osobu

Pri výpočte VŠH nájmu vychádzam z okrajových ukazovateľov:

- obdobie trvania vecného bremena-časovo neobmedzené
- úroková miera ECB pre hlavné refinančné operácie -0,00 % (platnosť od 16.3.2016)
- odhadovanú stratu uvažujem vo výške 50% (rovnaký pomer medzi záujmom o prenájom resp.nezáujmom o prenájom daného typu pozemku)
- obmedzenie uvažujem vo výške 40% (dodržanie princípu-strata+obmedzenie je menšie ako 100%)

4.1.1 Základné údaje

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

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom pozemku	15	m ²	15,00	7,015	105,23

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok
Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 105,23 - 0,00 - 52,62(50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 52,61 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	1,03
Predpokladané budúce náklady spolu:	1,03

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 40 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $40 * (100 - 50) / 100 = 20,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 105,23 - 1,03 - 52,62 (50% strata) - 21,05 (20% obmedzenie) = 30,53 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |30,53 - 52,61| = **22,08 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0 / 100 = 0,00$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 22,08 * \frac{(1 + 0,00)^1 - 1}{(1 + 0,00)^1 * 0,00}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{22,08 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 22,08 / 15 = \mathbf{1,47 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 22,08 * \frac{(1 + 0,00)^{20} - 1}{(1 + 0,00)^{20} * 0,00}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{441,60 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 441,60 / 15 = \mathbf{29,44 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 453,50 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Ostatné plochy - parc. č. 17323/51 resp.1514/1(15 m ²)	1 453,50
Spolu VŠH	1 453,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 450,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 450,00 €**

Slovom: **Jedentisícštyristopäťdesiat Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Ostatné plochy-parc.č.17323/51(reg.“C“) resp.1514/1(reg.“E“)	7,015	105,23
Spolu		105,23
Zaokrúhlene		105,00

Slovom: **Jedenstopät Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Previs loggií nad pozemkom	441,60	znižuje
Spolu VŠH	441,60	
Zaokrúhlene	440,00	

Slovom: **Štyristoštyridsať Eur**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 22.3.2016

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.400
5. Situačná kópia z mapy s vyznačeným záberom vecného bremena
6. Územnoplánovacia informácia
7. Geodetický elaborát + grafické znázornenie plôch logii
8. Fotodokumentácia
9. 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 33/2016 znaleckého denníka č. 1 - 2016.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.33/2016.

Ing. Peter Kapusta