

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

☎ 0903 404 301

✉ kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka zo dňa 17.05.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 109/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena-práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra "C" KN - parc.č.3308/34 a 3308/13, v k.ú.Podunajské Biskupice (zapísané na LV č.2), v MČ Bratislava-Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, pre účely uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet listov : 21 (z toho 11 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena-práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra "C" KN - parc.č.3308/34 a 3308/13, v k.ú.Podunajské Biskupice (zapísané na LV č.2), v MČ Bratislava-Podunajské Biskupice, okres Bratislava II.

2. Dátum vyžiadania posudku:

17.05.2017

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

22.05.2017

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

22.05.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy č.j.MAGS OUIK 39100/17-56864 zo dňa 14.03.2017
- Geometrický plán číslo 21/2017 zo dňa 11.04.2017 na vyznačenie vecného bremena

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2, k.ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 23.05.2017, vytvorený cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č.3, v znení neskorších predpisov

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 neskorších predpisov
- 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., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 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 SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3
- M. Ilavský - M.Nič - D.Majdúch.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- 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 diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrtrok 2017.

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 diferenciacie, 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 porovnanie (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. 2, k.ú.Podunajské Biskupice

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 3308/13 - ostatné plochy o výmere 93 m ²	34	1	,501
- parc.č.: 3308/34 - ostatné plochy o výmere 26 m ²	34	1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Viď.LV

C. Ťarchy:

Viď.LV

Iné údaje:

Viď.LV

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.05.2017.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.05.2017.

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

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá iba územnoplánovacia informácia, nakoľko sa jedná iba o pozemky.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom.

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. Vecné bremeno - parc.č.3308/13, 3308/34

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

Vonkajšie úpravy na posudzovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.3308/13 a 3308/34 sú situované na ulici Orechová, v Bratislave - mestskej časti Podunajské Biskupice. MČ Podunajské Biskupice je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II. Nachádza sa vo východnej časti mesta, južne od mestských častí Vrakuňa a Ružinov .

Jedná sa o pozemky, ktoré sú súčasťou verejnej miestnej komunikácie - ulice Orechová. V dotknutej lokalite sú všetky druhy inžinierskych sietí - voda, elektrina, plyn, kanalizácia. Cesta autom do centra mesta je 8,5 km a trvá cca 16 minút. Najbližší supermarket Billa je na ulici Kazanská vo vzdialenosti cca 1,8km, supermarket Lidl na ulici Vrakuňská vo vzdialenosti cca 2,0km. Najbližšie zástavky MHD sú na ulici Svornosti a Vetvárska, Kazanská, občianska vybavenosť je tiež na ulici Kazanská. Orechová ulica patrí medzi tichšie ulice v rámci MČ.

Poloha pozemkov parc.č.3308/34 a 3308/13 na ul.Orechová, v MČ Bratislava - Podunajské Biskupice:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Posudzované pozemky sú využívané ako ostatné komunikačné plochy, slúžiace ako prístup na okolité nehnuteľnosti. Pozemky sú súčasťou verejnej komunikácie - Orechovej ulice. Iné využitie pozemkov, ako je v súčasnosti, neprichádza do úvahy. Podľa vydanéj ÚPI sú pozemky situované v území, ktoré je určené na málopodlažnú zástavbu obytného územia.

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

Podľa výpisu z LV č.2 je na pozemku parc.č.3308/34 zapísané vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu v prospech Ing.Zuzany Poljakovej podľa V-7751/14 zo dňa 11.06.2014. Na pozemkoch je vybudovaná spevnená plocha.Iné prípadne riziká spojené s využívaním predmetnej nehnuteľnosti nie sú mi z predložených podkladových materiálov známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Ostatné plochy

POPIS

Posudzované pozemky parc.č.3308/13 a 3308/34 sú situované v intraviláne Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, na Orechovej ulici-z ktorej sú prístupné.Jedná sa o spevnenú komunikáciu miestneho významu, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.3271.Uvedená parcela nemá v KN registra "C" založený LV.Posudzované pozemky slúžia na prechod a prejazd k nehnuteľnostiam,situovaných na pozemkoch parc.č.3308/10,3308/32,3308/14, 3308/36, 3308/11,3308/22,3308/13 a pod.Na pozemku parc.č.3308/34 je zapísané vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu v prospech vlastníka nehnuteľnosti-parc.č.3308/10.Na posudzovaných pozemkoch sú situované spevnené plochy(z betónovej zámkovej dlažby) a kvetinová plocha so skalkami(podľa poskytnutých informácií vybudovaných vlastníkmi príľahlých nehnuteľností).Uvádzané vonkajšie úpravy nie sú predmetom posudzovania.Posudzované pozemky majú rovinatý charakter.V dotknutej lokalite sú situované všetky inžinierske siete, vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby-rodinné domy,prevádzkové objekty.Dotknuté pozemky posudzujem ako ostatné plochy,nakoľko nie je predpoklad ich vyššieho stupňa využitia ako je v súčasnosti.V zmysle Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy č.j.MAGS OUIK 39100/17-56864 zo dňa 14.03.2017 sú posudzované pozemky súčasťou územia, ktoré v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov,je určené na funkčné využitie (číslo funkcie 102) - málopodlažná zástavba obytného územia.Dotknutá lokalita sa nachádza v bezpečnostnom pásme II.stupňa Slovnafu a v ochrannom pásme dvorov živočíšnej výroby.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3308/13	ostatná plocha	93	93,00	1/1	93,00
3308/34	ostatná plocha	26	26,00	1/1	26,00
Spolu výmera					119,00

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	1,30
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	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	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40

koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,10 * 0,70$	1,3622
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3622$	90,44 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 119,00 \text{ m}^2 * 90,44 \text{ €/m}^2$	10 762,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3308/13	8 410,92
parcela č. 3308/34	2 351,44
Spolu	10 762,36

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Ostatné plochy

Pri výpočte VŠH nájmu pozemkov vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- z úrokovej miery vo výške 0,5%
- z predpokladanej doby návratnosti - 30 rokov
- z dane pre právnickú osobu vo výške 21%

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	90,440 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	119,00 m ²

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

$VŠH_{NPMJ} = 90,440 * \left[\frac{(1+0,0050)^{30} * 0,0050}{(1+0,0050)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 3,937 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 119,00 \text{ m}^2 * 3,937 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{468,50 \text{ €/rok}}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu

POPIS

Pri stanovovaní hodnoty vecného bremena, vyplývajúceho z práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníkov priľahlých nehnuteľností vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- zo stanovenej výšky prenájmu za 1 m² pozemku - 3,937 Eur/rok
- z doby trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- zo VZN o dani z nehnuteľnosti mesta Bratislavy, platného pre MČ Podunajské Biskupice (MČ Podunajské Biskupice je zaradená do 2. pásma, pre druh kultúry - ostatná plocha je určená výška ročnej dane 1,15% z hodnoty pozemku 5,97 Eur/m²)
- pri nákladoch uvažujem o dani z nehnuteľnosti (jedná sa všeobecne o štandardný náklad), aj keď vlastník pozemkov nie je platcom dane a správnych nákladoch vo výške 5% z HV
- stratu odhadujem vo výške 20%, jedná sa o primeranú výšku straty pre posudzovaný druh pozemkov
- obmedzenie odhadujem vo výške 20%, vychádzajúc zo situovania posudzovaných pozemkov a spôsobu ich využívania v súčasnosti a počas existencie vecného bremena

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	119	m ²	119,00	3,937	468,50

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	119*5,97*0,0115	8,17
správne náklady	0,05*468,50	23,43
Predpokladané bežné náklady spolu:		31,60

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 468,50 - 31,60 - 93,70 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 343,20 €/rok

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	119*5,97*0,0115	8,17
správne náklady	0,05*468,50	23,43
Predpokladané budúce náklady spolu:		31,60

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $20 * (100 - 20) / 100 = 16,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 468,50 - 31,60 - 93,70 (20% strata) - 74,96 (16% obmedzenie) = 268,24 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |268,24 - 343,20| = 74,96 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a zavadly

Úroková miera: $k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 74,96 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 74,59 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 74,59 / 119 = 0,63 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 74,96 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,423,30 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,423,30 / 119 = 11,96 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

10 762,36 €

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. 3308/13 (93 m ²)	8 410,92
Ostatné plochy - parc. č. 3308/34 (26 m ²)	2 351,44
Spolu VŠH	10 762,36
Zaokrúhlená VŠH spolu	10 800,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 10 800,00 €

Slovom: Desaťtisícosemsto Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Ostatné plochy	3,937	468,50
Spolu		468,50
Zaokrúhlene		470,00

Slovom: Štyristosedemdesiat Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu	1 423,30	znižuje
Spolu VŠH	1 423,30	
Zaokrúhlene	1 420,00	

Slovom: Jedentisícštyristodvadsať 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: 31.5.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Územnoplánovacia informácia
4. Výpisy z LV č.2
5. Kópia z katastrálnej mapy
6. Fotodokumentácia
7. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 109/2017.

Podpis znalca