

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034,
tel. 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, 814 99 Bratislava , Primacialne nám. č. 1

Číslo objednávky: Obj. OTS1903721 Hlavné mesto SR Bratislava

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 105 / 2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena, jednorázovej odplaty za zriadenie práva prechodu a prejazdu na pozemkoch KN reg. C parc. č. 19 229/283 a 19 229/284, vytvorených geometrickým plánom č. 29/2019, katastrálne územie Vinohrady, lokalita Laurotova ul.

Počet listov (z toho príloh): 26 (14)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena, práva prechodu a prejazdu na pozemkoch KN reg. C p.č. parc. č. 19 229/283 a 19 229/284 vytvorených geometrickým plánom č. 29/2019, katastrálne územie Vinohrady, , katastrálne územie Vinohrady na stanovenie jednorazovej odplaty

2. Účel znaleckého posudku:

Plánované uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú na novovytvorené pozemky KN C parc.č. 19 229/283 a 19229/284 k.ú. Vinohrady

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 12.11.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 12.11.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS1903721
Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 47184/19-360061 z 7.6.2019
Geometrický plán č. 29/2019,

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3673 - čiast. k. ú. Vinohrady zo dňa 12.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 19229/166 k. ú. Vinohrady zo dňa 12.11.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnuteľnosti.sk;
- Štatistické údaje úrokové miery vkladov NBS

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára USI Žilina nov 2010

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností

trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností sú evidované na liste vlastníctva číslo 3673 - čiast' v k. ú. Vinohrady

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 19 229/166 zastavané plochy a nádvorie o výmere 856 m²

B. Vlastníci:

1. Hl. mesto SR Bratislava

vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku , vecné bremená týkajúce sa iných pozemkov

Iné údaje:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.11.2019 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.11.2019

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia. Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje,

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN reg. C číslo 19 229/283 a 19 229/284 odčlenené geometrickým plánom č. 29/2019

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok reg C p.č. 19 229/166 , z ktorého boli oddelené pozemky p.č. 19 226/283 a 19226/284, sa nachádza v Bratislave , MČ Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady , Pozemok je umiestnený v zástavbe rekreačnej oblasti Ahoj, ktorá je situovaná v kontakte s bratislavským lesoparkom

Pozemok tvorí čiastočne voľnú neudržiavanú plochu s náletmi a časť pozemku slúži pre prístup k rekreačným objektom alebo ako prístup do lesoparku, Laurotova ul. Časť pozemku je v jarňoch miesiacoch zaplavovaná vodou z lesoparku " Tok Ahoj". Územie spadá do ochranného pásma lesov a je v susedstve s hranicou CHKO Malé Karpaty

Územie, kde sa pozemok nachádza nie je dostupné MHD

V dostupnej vzdialenosti od pozemku /1,2 km/ Račianska ul., je vybudovaná čiastočné občianska vybavenosť, reštaurácie a služby

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky vytvorené geom. plánom č. 29/2019 parc.č. 19 229/283 a 19 229/284 budú využívané pre prístup k plánovaným rekreačným domčekom, ktoré sa budú realizovať na pozemkoch p.č. 19 229/147 a 19 229/276

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

Riziká spojené s využívaním pozemku - časť pozemku je v jarňoch obdobiach zaplavovaná vodou po intenzívnych dažďoch zo svahov blízkeho lesoparku

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok parcela KN registra C, číslo 19229/166 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, v lokalite so zmiešanou zástavbou rodinných domov a rekreačných objektov.

Pozemok je užívaný ako prístupová komunikácia k rekreačným objektom umiestneným v jej okolí.

V území je vybudovaná len čiastočná technická infraštruktúra s inžinierskymi sieťami - vodovod a rozvod elektriny.

V danej lokalite nie sú vybudované objekty základných služieb pre obyvateľov, tieto sa nachádzajú v krátkej dostupnej vzdialenosti cca 1,5 km na Račianskej ul. v križovaní so Sliačskou ulicou

Podľa realitného portálu www.reality.sk sú ponukové ceny voľných pozemkov v MČ Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, pre výstavbu nových rekreačných objektov v úrovni 190 až 440 eur/m², čo je spôsobené najmä ich nedostatkom.

V prípade stanovenia všeobecnej hodnoty obslužných a doplnkových pozemkov, ako sú novovytvorené pozemky p.č. 19 226/283 a 19 226/284, je potrebné posúdiť ich rozhodujúce faktory, ako je výmera pozemkov, ich využiteľnosť a fyzický stav.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 - 1,3

- jedná sa o rekreačnú oblasť, úpätie karpatského masívu s dobrým prístupom s centra mesta Bratislavy, pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu 1,3,

Koeficient intenzity využitia je v intervale 1,0 - 1,05

územie určené na zástavbu rekreačných objektov,

Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 0,90

Lokalita nie je dostupná mestskou hromadnou dopravou

Koeficient funkčného využitia, interval je 1,0 až 1,30

Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,0,

Jedná sa o chatovú osadu zo zástavbou rekreačných objektov, posudzovaný pozemok slúži pre umiestnenie prístupovej komunikácie

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,0 - 1,2

Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod a elektrina

Koeficient stanovujem v strednej hodnote 1,1

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu upravujem na hodnotu 1,10, v danej lokalite je zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,95, pričom zohľadňujem, jeho fyzický stav, pozemok je neupravený a časť pozemku je v jarných obdobiach zaplavovaná

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19229/283	zastavané plochy a nádvoría	16,00	1/1	16,00
19229/284	zastavané plochy a nádvoría	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera				38,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu,	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. zvýšený záujem o kúpu pozemkov	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,10 * 0,95$	1,3449
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3449$	89,29 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 19229/283	16,00 m ² * 89,29 €/m ² * 1/1	1 428,64
parceta č. 19229/284	22,00 m ² * 89,29 €/m ² * 1/1	1 964,38
Spolu		3 393,02

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Zastavaná plocha - nespevnená cesta**

Pre stanovenie výšky ročného nájomného pozemku vo výmere 16m² a 22m na dobu neurčitú, sa uvažuje v zmysle príslušnej vyhlášky s dobou návratnosti investícií s obdobím 25 rokov.

Úroková miera, ktorá vstupuje do výpočtu je prevzatá zo zverejnených štatistických údajov NBS a to úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou na obdobie 1 - 2 roky. Primerná úroková miera týchto vkladov za posledných 12 mesiacov je 0,24%

Daň z príjmu pre právnický subjekt /vlastník/ je 21%

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	89,290 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,24 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	38,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 89,290 * \left[\frac{(1+0,0024)^{25} * 0,0024}{(1+0,0024)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 4,458 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 38,00 \text{ m}^2 * 4,458 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{169,40 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**4.1 Právo prechodu****POPIS**

Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časove neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov. Základná úroková sadzba v čase ohodnotenia je podľa ECB 0,00%, v zmysle

metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS

Náklady - daň z nehnuteľnosti, správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku) a údržba pozemku, čistenie.

Hodnota vecného bremena sa vypočíta kapitalizovaním trvalo odčerpateľného zdroja pri právach časovo neobmedzených maximálne 20 rokov.

Náklady - hodnota daňového zaťaženia, bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava, MČ Nové Mesto, a predstavuje 0,0597 Eur/m² x 1,15, kategória Mestskej časti podľa VZN pre Bratislavu

Odhadovaná strata z nevyužitého nájomného je v súlade s metodikou USI Žilina v intervale 0% až 75%, pričom strata 0% je pri nadpriemernom záujme o prenájom a hodnota 75% je v situácii, keď v danom území nie je žiaden záujem o prenájom pozemku. Hodnota 50% zodpovedá posudzovanému územiu.

Obmedzenie s titulu závydy stanovujem na 30%, podľa doporučenia USI Žilina zborník prednášok nov.2010

Úroková miera je pre daný výpočet daná údajom NBS, hodnota vkladov nefinančných spoločností / doporučenie USI Žilina/. Vklady s dohodnutou splatnosťou v intervale 1 - 2 roky.

Priemer úrokov za 12 mesiacov roku 10/2018 až 9/2019 je 0,24 %

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,24 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Najom	38	m ²	38,00	5,723	217,47

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	38*0,0597*1,15	2,61
Správa	0,03*28,615	0,86
čistenie, údržba	38*1,0	38,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		41,47

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 217,47 - 41,47 - 108,74 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 67,26 €/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 s nehnuteľnosti	$38 * 0,0597 * 1,15$	2,61
Správa	$0,03 * 28,615$	0,86
čistenie , údržba	$38 * 1,0$	38,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		41,47

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 217,47 - 41,47 - 108,74 (50\% \text{ strata}) - 32,62 (15\% \text{ obmedzenie}) = 34,64 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |34,64 - 67,26| = 32,62 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,24 / 100 = 0,0024$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 32,62 * \frac{(1+0,0024)^1 - 1}{(1+0,0024)^1 * 0,0024}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 32,54 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 32,54 / 38 = 0,86 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 32,62 * \frac{(1+0,0024)^{20} - 1}{(1+0,0024)^{20} * 0,0024}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 636,24 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 636,24 / 38 = 16,74 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemkoch KN reg. C p.č. 19 229/283 a 19 229/284 katastrálne územie Vinohrady, vytvorených geom. plánom č. 29/2019, pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena a jednorázovej odplaty

Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty posudzovaného pozemku bol zohľadnený fyzický stav pozemku, s prihliadnutím na riziká jeho užívania. Pri stanovení nájmu pozemku boli použité doporučené hodnoty štatistických údajov zverejnených NBS, v súlade s metodikou USI Žilina.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Zastavaná plocha - nespevnená cesta - parc. č. 19229/283 (16 m ²)	1 428,64
Zastavaná plocha - nespevnená cesta - parc. č. 19229/284 (22 m ²)	1 964,38
Všeobecná hodnota celkom	3 393,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 390,00

Slovom: Tritisíctristodevätdesiat Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Zastavaná plocha - nespevnená cesta	4,458	169,40
Spolu		169,40
Zaokrúhlene		170,00

Slovom: Jedenstosedemdesiat Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu	636,24	znižuje
Spolu VŠH	636,24	
Zaokrúhlene	640,00	

Slovom: Šesťstoštyridsať Eur

V Bratislava dňa 12.11.2019

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 3673 - čiastočný , k.ú. Vinohrady
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. C parc.č. 19 229/166 k.ú. Vinohrady
4. Úrokové miery vkladov - štatistické údaje NBS
5. Územnoplánovacia informácia MAGS OUIIC 47184/19-360061 z 7.6.2019
6. Geometrický plán č. 29/2019 na oddelenie pozemkov parc.č. 19 229/283 a 19 229/284 z 18.9.2019

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 105/2019 znaleckého denníka

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku