

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. OTS1903720 Hlavné mesto SR Bratislava

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 94 / 2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena, práva prechodu a prejazdu motorovými vozidlami a uloženia a prevádzkovanie inžinierskych sietí na pozemku KN reg. C p.č. 729/20 , katastrálne územie Devín na dobu neurčitú

Počet listov (z toho príloh): 22 (10)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena, práva prechodu a prejazdu motorovými vozidlami a uloženia a prevádzkovanie inžinierskych sietí na pozemku KN reg. C p.č. 729/20 , katastrálne územie Devín na dobu neurčitú

2. Účel znaleckého posudku:

Plánované uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú na pozemok KN C parc.č. 729/20 k.ú.Devín

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 26.10.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.10.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS1903720
Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 48445/19-375490 z 20.9.2019

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1 - čiast. k. ú. Devín zo dňa 30.9.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 729/20 k. ú. Devín zo dňa 23.10.2019, 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 Vyparína 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,

VŠH_{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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 1 - čiast' v k. ú. Devín

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 729/20 zastavané plochy o výmere 69 m²

B. Vlastníci:

1. Hl. mesto SR Bratislava vlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva v prílohe znaleckého posudku, vecné bremeno právo prechodu a prejazdu na pozemku p.č. 729/20 pre vlastníka stavby s.č. 3728 na p.č. 729/2

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 26.10.2019 bez účasti zástupcu zadávateľa

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.10.2019

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 a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. KN reg. C číslo 729/20

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok reg C p.č. 729/20 sa nachádza v Bratislave, MČ Devín, a je umiestnený v zástavbe rodinných domov v centrálnej časti Devína, so vstupom z Hradnej ulice

Pozemok je zastavaný spevnenou plochou zo zámkovej dlažby a slúži pre prístup k rodinným domom v jej okolí.

Územie, kde sa pozemok nachádza je dobre dostupné MHD

Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislavy je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15- 20 min.

V dostupnej vzdialenosti od pozemku je vybudovaná čiastočné občianska vybavenosť, reštaurácie a základné služby

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je využívaný ako prístupová plocha k rodinným domom v jeho okolí, na pozemku je umiestnená vodomerná šachta a vodovodná prípojka s napojením na verejný rozvod v Hradnej ul.

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

Riziká spojené s využívaním pozemku neboli zistené, na liste vlastníctva je zápis vecného bremena právo prechodu a prejazdu na pozemku p.č. 729/20 pre vlastníka stavby s.č. 3728 na p.č. 729/2

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok parcela KN registra C, číslo 729/20 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Devín, k.ú. Devín. Pozemok je užívaný ako prístupová komunikácia k rodinným domom v jeho okolí s napojením na Hradnú ulicu a nachádza sa v stabilizovanom území so zástavbou prevažne rodinných domov. V území je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra s inžinierskymi sieťami.

V danej lokalite sú vybudované objekty základných služieb pre obyvateľov MČ Devín, ako sú obchod zo základnými potravinami, škôlka, škola, pošta, reštaurácie, hotel a kostol. Zostávajúca vyššia vybavenosť sa nachádza v MČ Devínska Nová Ves, vo vzdialenosti 4,5 km

Podľa realitného portálu www.reality.sk sú ponukové ceny pozemkov v MČ Devín pre výstavbu nových rodinných domov v úrovni 300 až 445 eur/m², čo je spôsobené najmä ich nedostatkom. Ceny pozemkov na rekreačné využitie sú v ponuke v intervale 120 až 230 eur/m², v závislosti od lokality a vybudovanej infraštruktúry.

Z uvedených ponúk, voľných stavebných pozemkov v Devíne, je možné všeobecnú hodnotu posudzovaného pozemku vytvoriť, zohľadnením špecifických faktorov pri jeho využití.

Rozhodujúce faktory sú jeho ďalšie využitie, čo je prístupová spevnená plocha do viacerých nehnuteľností, výmera 69m², rozmer pozemku cca 4,20 x 16,25 m a skutočnosť, že na pozemku je zriadené vecné bremeno právo prechodu.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,2 - 1,6

- jedná sa o obytné zóny miest s počtom nad 100 000 obyvateľov, pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu strednú
hodnotu 1,4,

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

územie určené na zástavbu občianskej vybavenosti lokálneho významu v kombinácii stavieb rodinných domov
Koeficient stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0

Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou - autobus

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

Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,2,

Jedná sa o obytnú zónu so stabilizovanou zástavbou, posudzovaný pozemok slúži pre umiestnenie prístupovej komunikácii

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 - 1,5

Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina
Koeficient stanovujem v hodnote 1,5

Koeficient pozitívnych faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu 1,0 neupravujem, lebo pozitívne faktory pre zvýšenie hodnoty pozemku sa nevyskytujú

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,90, pričom zohľadňujem, že pozemok je užívaný ako prístupová plocha pre viacerých užívateľov, pričom pre jedného je už zriadené vecné bremeno právo prechodu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
729/20	zastavané plochy a nádvorja	69,00	1/1	69,00

Obec: Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom,	1,40
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	2,2680
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2680$	150,57 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 729/20	69,00 m ² * 150,57 €/m ² * 1/1	10 389,33
Spolu		10 389,33

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Zastavaná plocha - cesta

Pre stanovenie výšky ročného nájomného 69m² pozemku 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 0,39%

Daň s príjmu pre právnický subjekt je 21

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	150,570 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,28 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	69,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 150,570 * \left[\frac{(1+0,0028)^{25} * 0,0028}{(1+0,0028)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 7,556 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 69,00 \text{ m}^2 * 7,556 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{521,36 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo prechodu a právo uloženie sietí

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 Devín, a predstavuje 0,0597 Eur/m² x 1,05, 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 závädy 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 9/2018 až 8/2019 je 0,28 %

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,28 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Najom	69	m ²	69,00	5,723	394,89

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň s nehnuteľnosti	69*0,0597*1,05	4,33
Správa	0,03*28,615	0,86
čistenie , údržba	69*1,0	69,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		74,19

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 394,89 - 74,19 - 197,45 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 123,25 €/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	$69 \cdot 0,0597 \cdot 1,05$	4,33
Správa	$0,03 \cdot 28,615$	0,86
čistenie , údržba	$69 \cdot 1,0$	69,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		74,19

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 394,89 - 74,19 - 197,45 (50\% \text{ strata}) - 59,23 (15\% \text{ obmedzenie}) = 64,02 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |64,02 - 123,25| = 59,23 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,28 / 100 = 0,0028$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 59,23 \cdot \frac{(1+0,0028)^1 - 1}{(1+0,0028)^1 \cdot 0,0028}$$

$V\check{S}H_{VB} = 59,06 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 59,06 / 69 = 0,86 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 59,23 \cdot \frac{(1+0,0028)^{20} - 1}{(1+0,0028)^{20} \cdot 0,0028}$$

$V\check{S}H_{VB} = 1\,150,48 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,150,48 / 69 = 16,67 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku KN reg. C p.č. 72920 katastrálne územie Devín, pre účel plánovaného uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú.

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 pomku bola zohľadnená cenová úroveň ponukových cien voľných stavebných pozemkov v katastrálnom území Devín. 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 - cesta - parc. č. 729/20 (69 m ²)	10 389,33
Všeobecná hodnota celkom	10 389,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 400,00

Slovom: Desaťtisícštyristo Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Zastavaná plocha - cesta	7,556	521,36
Spolu		521,36
Zaokrúhlene		520,00

Slovom: Päťstodvadsať Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a právo uloženie sietí	1 150,48	znižuje
Spolu VŠH	1 150,48	
Zaokrúhlene	1 150,00	

Slovom: Jedentisícstopäťdesiat Eur

V Bratislava dňa 26.10.2019

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - list vlastníctva č. 1 - čiastočný, k.ú. Devín
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy;
3. Fotodokumentácia časti pozemku - KN reg. C parc.č. 729/20 k.ú. Devín
4. Úrokové miery vkladov - štatistické údaje NBS
5. Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 48445/19-375490 z 20.9.2019

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 94/2019 znaleckého denníka

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