

**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 č.: SNM/17/130/MR, zo dňa 20.12.2017

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 1/2018**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra "C" KN - parc.č.23013/7 (LV č.2382) a parc.č.15140/15 (LV č.1), v MČ Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, v k.ú.Nové Mesto, pre účely uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

**Počet listov :** 26 (z toho 15 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.23013/7 (LV č.2382) a parc.č.15140/15 (LV č.1), v MČ Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, v k.ú.Nové Mesto.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

20.12.2017

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

03.01.2018

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

03.01.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z mapy
- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy, č.j.MAGS OUIK 40929/17-79160 zo dňa 10.10.2017

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2382, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 06.01.2018, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 06.01.2018, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 06.01.2018, 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, príloha č.3, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.213/2017 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 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.



**Titul nadobudnutia:**

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

**C. Ťarchy:**

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

**Iné údaje:**

- Bez zápisu.

-podľa listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nové Mesto

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

- parc.č.: 15140/15 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 755 m<sup>2</sup> 25 1

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

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:**

- Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.01.2018.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.01.2018.

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

Technická dokumentácia nebola porovnávaná žiadna, nakoľko sa jedná iba o posudzovanie pozemkov, nie stavieb.Pozemky

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

Posudzovaný pozemok parc.č.23013/7 je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.2382 v registri "C" popisným spôsobom ako "zastavané plochy a nádvoría" s číselným označením "22", čo zodpovedá skutočnému stavu - na pozemku sa nachádza prístupová komunikácia k objektu "Športová hala Elán". Pozemok parc.č. 15140/15 je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.1 v registri "C" popisným spôsobom ako "zastavané plochy a nádvoría" s číselným označením "25", čo rovnako zodpovedá skutočnému stavu - na pozemku sa nachádza prístupová komunikácia k už uvádzanému objektu. Identifikácia pozemkov v teréne na základe rozsahu poskytnutých podkladových materiálov a poskytnutých informácií prebehla iba odhadom (pozemky neboli bližšie identifikované geometrickým plánom a v teréne nemali vyznačené hranice zodpovedajúcim spôsobom). Na pozemkoch sa nenachádzajú žiadne stavby-iba spevnené plochy.

**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. Pozemky registra "C" vo vlastníckom podiele 1/1 v k.ú.Nové Mesto:

- parc.č.23013/7 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 78m<sup>2</sup>
- parc.č.15140/15 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 755m<sup>2</sup>

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

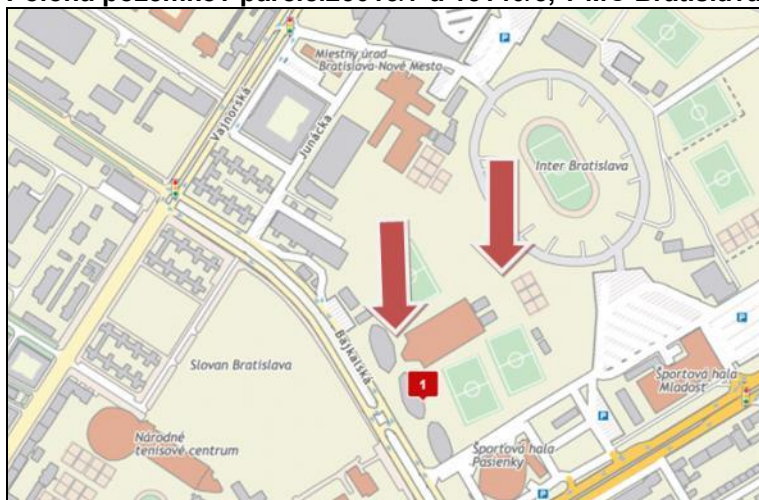
Spevnené plochy, situované na posudzovaných pozemkoch.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č.23013/7 a 15140/15 sú situované v blízkosti športovej haly ELÁN, na ulici Bajkalská, v MČ Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky sú prístupné z jednej z hlavných dopravných tepien mesta - z ulice Bajkalská. Pozemky sa nachádzajú v centrálnej časti mestskej časti mesta s ustálenou skladbou obyvateľstva. Terén nehnuteľnosti a jej blízkeho okolia je na rovinnom upravenom teréne. Dopravná infraštruktúra v okolí pozemkov je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Vajnorskú, Bajkalskú a Trnavskú) je bezproblémové. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd. Cesta autom do centra mesta je 5,6 km a trvá cca 10 minút. Najbližšie nákupné centrum Polus City Center na ulici Vajnorská je vzdialené cca 850m a cesta pešo trvá cca 10 minút. V blízkosti pozemkov sa nachádza Poliklinika Tehelná. Jedná sa o pozemky vo vlastníctve Hl.mesta SR Bratislavy, využívané ako cestná komunikácia pre prístup k športovej hale ELÁN.

### Poloha pozemkov parc.č.23013/7 a 15140/5, v MČ Bratislava-Nové Mesto:



### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú využívané ako prístupové komunikácie k stavbe športovej haly ELÁN súp.č.11025, postavenej na pozemkoch parc.č.15140/42, 45. Iné využitie predmetných pozemkov v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Podľa výpisu z LV č.2382 a č.1 nie je na posudzované pozemky zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Na pozemky nie je priamy prístup z verejného priestranstva-pozemkov-iba cez pozemky, ktoré sú vo vlastníctve právnických osôb(viď. popis pozemkov). Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných pozemkov nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia

###### POPIS

Posudzované pozemky-parc.č.23013/7 a 15140/15 sú situované v MČ Bratislava-Nové Mesto, v území funkčného využitia - na šport, bývanie, obchod a služby. Pozemky sú situované vedľa objektu "Športová hala Elán", ktorý je situovaný na pozemku parc.č.15140/42. Pozemky sú využívané ako prístupová komunikácia k uvádzanému objektu. Pozemky majú rovinný charakter. Na pozemkoch resp. v ich susedstve predpokladám výskyt všetkých druhov inžinierskych sietí-vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby. V susedstve haly je situovaný polyfunkčný bytový komplex "Tri veže" na Bajkalskej ulici. Z opačnej strany je situovaný areál futbalového štadióna "Interu". Prístup motorovými vozidlami k posudzovaným pozemkom je z Bajkalskej ulice, popri polyfunkčnom komplexe-po spevnenej asfaltovej komunikácii, situovanej na pozemku parc.č.23013/22 (podľa výpisu z LV č.5499 je vlastníkom pozemku firma -Towers

Retail s.r.o., Poštová 3, Bratislava). Peší prístup je aj z opačnej strany cez pozemok parc.č.23013/5 (vlastník na LV č.3289) resp.15130/15 (vlastník na LV č.5499)-vlastníkmi sú právnické osoby- cez pasáž polyfunkčného komplexu - z Bajkalskej ulice. Tvar pozemkov je charakteristický pre súčasný spôsob využívania. Podľa vydanéj ÚPI zo dňa 10.10.2017( vydanéj Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania-oddelením usmerňovania investičnej činnosti) sú posudzované pozemky súčasťou územia, ktoré je stabilizované-s kódom funkcie 401 - šport,telovýchova a voľný čas.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
23013/7	zastavané plochy a nádvoria	78	78,00	1/1	78,00
15140/15	zastavané plochy a nádvoria	755	755,00	1/1	755,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>833,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,05
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,05 * 0,80	1,6934
Jednotková hodnota pozemku	VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = V <sub>H<sub>MJ</sub></sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 1,6934	112,42 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ <sub>H<sub>POZ</sub></sub> = M * VŠ <sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 833,00 m <sup>2</sup> * 112,42 €/m <sup>2</sup>	93 645,86 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 23013/7	8 768,76
parcela č. 15140/15	84 877,10
<b>Spolu</b>	<b>93 645,86</b>

### 3. NÁJMY

#### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Zastavané plochy a nádvoría

Pri výpočte VŠH nájmu z pozemkov vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- predpokladané obdobie návratnosti - 25 rokov (pri stanovovaní doby návratnosti vychádzam z tvaru pozemkov a ich súčasného stupňa využitia)
- daň z príjmu PO pre rok 2018 je 21%
- priemerná úroková miera vo výške 0,51 % pre celé obdobie, vypočítaná ako priemer úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností pre obdobie 1-2 roky:  $(0,94+0,08)/2$

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:</b>	112,420 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	25 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,51 %
<b>Daň z príjmu:</b>	21 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,21
<b>Počet MJ pozemku:</b>	833,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 112,420 * \left[ \frac{(1+0,0051)^{25} * 0,0051}{(1+0,0051)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 5,809 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 833,00 \text{ m}^2 * 5,809 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\ 838,90 \text{ €/rok}}$$

### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

#### 4.1 Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu

##### POPIS

Pri stanovovaní VŠH vecného bremena vychádzam z týchto okrajových podmienok:

- obdobie trvania uvažujem časovo neobmedzené
- priemerná úroková miera je stanovená vo výške 0,51%
- pri nákladoch uvažujem s daňou z nehnuteľnosti, ktorá patrí medzi štandardné náklady (napriek skutočnosti, že Hl.mesto SR Bratislava neplatí dane), náklady súvisiace s údržbou komunikácie neuvažujem, nakoľko užívateľ sa o údržbu dlhodobo stará na vlastné náklady)
- stratu z prenájmu odhadujem vo výške 30%, čo je primeraná výška pre posudzovaný druh nehnuteľnosti v danom priestore
- obmedzenie uvažujem vo výške 40% s ohľadom na charakter využívania pozemkov-slúžia ako prístupová komunikácia iba pre objekt "Športová hala Elán"

##### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,51 %

##### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku parc.č.23013/7	78	m <sup>2</sup>	78,00	5,809	453,10

prenájom pozemku parc.č.15140/15	755	m <sup>2</sup>	755,00	5,809	4 385,80
-------------------------------------	-----	----------------	--------	-------	----------

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	$78*5,97*0,0115+755*5,97*0,0115$	57,19
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>57,19</b>

Odhadovaná strata: 30 %

##### Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

$OZ_{BE} = 4\,838,90 - 57,19 - 1\,451,67 (30\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 3\,330,04 \text{ €/rok}$

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	$78*5,97*0,0115+755*5,97*0,0115$	57,19
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>57,19</b>

Odhadovaná strata: 30 %

##### Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné:

40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$40 * (100 - 30) / 100 = 28,00 \%$

##### Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):

$OZ_{BU} = 4\,838,90 - 57,19 - 1\,451,67 (30\% \text{ strata}) - 1\,354,89 (28\% \text{ obmedzenie}) = 1\,975,15 \text{ €/rok}$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,975,15 - 3\,330,04| = 1\,354,89 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:

$k = 0,51 / 100 = 0,0051$

##### Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,354,89 * \frac{(1+0,0051)^1 - 1}{(1+0,0051)^1 * 0,0051}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 1\,348,02 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,348,02 / 833 = 1,62 \text{ €/m}^2$

##### Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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



$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,354,89 * \frac{(1 + 0,0051)^{20} - 1}{(1 + 0,0051)^{20} * 0,0051}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{25\,699,43\ \text{€}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 25\,699,43 / 833 = \mathbf{30,85\ \text{€/m}^2}$$

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

93 645,86 €

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 23013/7 (78 m <sup>2</sup> )	8 768,76
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 15140/15 (755 m <sup>2</sup> )	84 877,10
<b>Spolu VŠH</b>	<b>93 645,86</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>93 600,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 93 600,00 €

Slovom: Deväťdesiattritisícšesťsto Eur

### 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Zastavané plochy a nádvorcia	5,809	4 838,90
<b>Spolu</b>		<b>4 838,90</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>4 840,00</b>

Slovom: Štyritisícosemstoštyridsať Eur/rok

### 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu	25 699,43	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>25 699,43</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>25 700,00</b>	

Slovom: Dvadsaťpäťtisíc sedemsto Eur

### 5. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave, dňa: 7.1.2018

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č.2382, 1
5. Územnoplánovacia informácia
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 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 1/2018.

Podpis znalca