

**Znalec: Ing. Ladislav Horný, Soblahov 410, 913 38 Soblahov**

**Tel.: 032/6520976**

**0907483980**

**e-mail: horny.ladislav@gmail.com**

**Zadávatel': Trenčiansky samosprávny kraj**

**K dolnej stanici 7282/20A**

**911 01 Trenčín**

**Objednávka zo dňa: 07.04.2017**

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 106/2017**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu a jednorazového odplatného vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia stavby cyklotrasy na časti parciel registra "E" č. 1501, č. 1502, č. 1856, č. 1857 a č. 1856 a časti parciel registra "C" 1856/6, č. 1856/5, č. 1856/33, 1856/34 a č. 1500/1, katastrálne územie Streženice, obec Streženice, okres Púchov v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“ časť 5, úsek Ladce - Púchov

**Počet strán posudku: 35 (z toho príloh: 24)**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nájmu a jednorazového odplatného vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia stavby na časti parcely registra "E" č. 1501, č. 1502, č. 1856, č. 1857 a č. 1856 a časti parciel registra "C" 1856/6, č. 1856/5, č. 1856/33, 1856/34 a č. 1500/1, katastrálne územie Streženice, obec Streženice, okres Púchov v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“ časť 5, úsek Ladce - Púchov

## 2. Dátum vyžiadania posudku: 07.04.2017

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.04.2017

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.04.2017

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Predbežný geometrický plán na trvalý a dočasný záber pozemkov, katastrálne územie Streženice, č. plánu 13/2017/E

### 5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka nehnuteľnosti,  
- Fotodokumentácia,  
- Všeobecne záväzné nariadenie Obce Streženice č. 3/2008 o miestnych daniach,

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 605/2008 Z. z. a 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.  
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.  
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.  
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.  
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.  
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.  
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.  
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.  
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Stanovenie jednotkovej hodnoty nájmu a jednotkovej hodnoty vecného bremena za 1 m<sup>2</sup>.

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

Uzatvorenie zmluvy k nájmu pozemku, resp. k zriadeniu jednorazového odplatného vecného bremena spočívajúceho v práve zriadenia stavby na dotknutom pozemku v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Posudok je vypracovaný v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku je použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, ani nie je známy prenájom pozemkov v danej lokalite. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností - pozemkov typu nádvorie realizovaných v meste, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávací metódy. Všeobecná hodnota vecného bremena je stanovená v zmysle Prílohy č. 3 ods. F.

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

- konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach sa stanoví ako jednorázovo odplatné.

#### Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná nasledovne:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného trvania - kedy sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

#### Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [\text{EUR}],$$

kde

- OZ<sub>t</sub> - trvalo odčerpateľný zdroj [EUR/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
- n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],
- k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

#### Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{NP} = VŠH_{PMJ} \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{EUR/rok}]$$

kde:

- VŠH<sub>PMJ</sub> - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m<sup>2</sup>],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- k<sub>N</sub> - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
- n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, fyzických a polohových faktorov.

## 1.2 Vlastnícké a evidenčné údaje (pre dotknuté nehnuteľnosti):

Zoznam parcel aj listov vlastníctva, ktorých časti boli zamerané geometrickým plánom pre trvalý záber pozemkov je uvedený v prílohe znaleckého posudku.

## 1.3 Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2017.

## 1.4 Technická dokumentácia:

Vzhľadom na druh hodnotenej nehnuteľnosti nebola predložená.

## 1.5 Údaje katastra nehnuteľností:

Predmetom hodnotenia je časť parcel registra "E" č. 1501, č. 1502, č. 1856, č. 1857 a č. 1856 a časti parcel registra "C" 1856/6, č. 1856/5, č. 1856/33, 1856/34 a č. 1500/1 v zmysle predloženého zoznamu na základe predbežného geometrického plánu č. 13/2017/E na trvalý a dočasný záber pozemkov. Na častiach parcel bude zriadená stavba cyklotrasy v rámci stavby "Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK". Všetky parcely budú geometrickým plánom prevedené do registra "C" s charakteristikou zastavané plochy. Skutočná výmera záberu bude stanovená finálnym geometrickým plánom po vybudovaní stavby. Pre potreby znaleckého posudku budú stanovené hodnoty nájmu aj hodnota vecného bremena jednotku výmery, t. j. €/m<sup>2</sup>.

## 1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené:

- a) Pozemky registra "E", k. ú. Streženice
  - Parcelné č. 1501, výmera 1 m<sup>2</sup> - trvalé trávne porasty
  - Parcelné č. 1502, výmera 1 m<sup>2</sup> - orná pôda
  - Parcelné č. 1857, výmera 1 m<sup>2</sup> - ostatné plochy
  - Parcelné č. 1856, výmera 1 m<sup>2</sup> - trvalé trávne porasty
- b) Pozemky registra "C", k. ú. Streženice
  - Parcelné č. 1856/6, výmera 1 m<sup>2</sup> - zastavané plochy
  - Parcelné č. 1856/5, výmera 1 m<sup>2</sup> - zastavané plochy
  - Parcelné č. 1856/33, výmera 1 m<sup>2</sup> - zastavané plochy
  - Parcelné č. 1856/34, výmera 1 m<sup>2</sup> - zastavané plochy
  - Parcelné č. 1500/1, výmera 1 m<sup>2</sup> - zastavané plochy

## 1.7 Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené:

Nevyskytujú sa.

# 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti (pozemky) sa nachádzajú v katastrálnom území obce Streženice mimo zastavaného územia aj mimo súvislej zástavby. Sú situované v pomerne odľahlej lokalite na pravom brehu starého koryta rieky Váh. Lokalita sa nachádza pozdĺž Váhu na úseku od čistiarnie odpadových vôd k železničnému mostu na konci obce smerom k Púchovu. Prístup k lokalite je v prevažnej miere po poľných cestách od obce Streženice.

Obec má kompletnú občiansku vybavenosť zodpovedajúcu obci danej veľkosti (počet obyvateľov do 2000). Je napojená na autobusovú prímestskú hromadnú dopravu.

Z dôvodu dostatku ponuky pracovných príležitostí je obec pomerne atraktívne s veľmi dobrou predajnosťou nehnuteľností.

Okresné mesto Púchov je vzdialené cca 1,5 km (do 5 min. jazdy osobným automobilom). Diaľnica je vzdialená cca do 10 min. jazdy automobilom.

### Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť, na ktorej bude zriadené vecné bremeno, predstavuje dotknuté pozemky s piatimi parcelami registra "E" a piatimi parcelami registra "C", na častiach ktorých bude zriadená stavba cyklotrasy v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“. Trasa bola zameraná predbežným geometrickým plánom. Lokalita má nízku, resp. žiadnu vybavenosť infraštruktúrou a inžinierskymi sieťami.

Vzhľadom na druh nehnuteľnosti a lokalitu nie je predpoklad iného zhodnotenia, resp. komerčného využitia.

**Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Zriadením vecného bremena spočívajúcom v práve zriadenia stavby - cyklotrasy v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“ sa v danom prípade výrazne nezhorší využitie aj nakladanie s hodnoteným pozemkom.

**Výber použitej metodiky:**

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

Nie je použitá porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty z dôvodu, že znalcovi nie je známy súbor predajov porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktorý by bolo možné využiť pri jej výpočte. Taktiež nie je použitá kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nakoľko z nehnuteľností nie sú dosahované komerčné výnosy z prenájmu.

Všeobecná hodnota vecného bremena je stanovená v zmysle Prílohy č. 3 ods. F.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Pozemok****POPIS**

Hodnotené pozemky tvorí súbor parciel č. 1501, č. 1502, č. 1857 a č. 1856, ktoré sú ako celky evidované v registri "E" na listoch vlastníctva č. 272, č. 805 a č. 843 katastrálne územie Streženice. Parcely registra "C" č. 1856/6, č. 1856/5, č. 1856/33, 1856/34 a č. 1500/1 sú evidované na listoch vlastníctva č. 347, č. 1104 a č. 843. Reálne parcely predstavujú časť nespevnenej - štrkovej komunikácie vedúcej pozdĺž pôvodného koryta rieky Váh po pravej strane brehu.

Lokalita je situovaná mimo zastavaného územia obce a mimo súvislej zástavby v obci Streženice. Nie je v nej vybavenosť inžinierskymi sieťami. Parcely majú nepriaznivý tvar bez možnosti komerčného zhodnotenia v danej lokalite. Prístup k pozemkom je po nespevnených komunikáciách vedúcich od cesty vedúcej od Lednických Rovní do Púchova.

Z dôvodu všeobecného záujmu o kúpu pozemkov v regióne je uplatnený pri ohodnotení koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 1,29.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1501	trvalý tráv. porast	1	1,00	1/1	1,00
1502	orná pôda	1	1,00	1/1	1,00
1856/6	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00
1856/5	vodná plocha	1	1,00	1/1	1,00
1857	ostatná plocha	1	1,00	1/1	1,00
1856/33	trvalý tráv. porast	1	1,00	1/1	1,00
1856/34	trvalý tráv. porast	1	1,00	1/1	1,00
1856	trvalý tráv. porast	1	1,00	1/1	1,00
1500/1	trvalý tráv. porast	1	1,00	1/1	1,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>9,00</b>

Obec:

Streženice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí	0,80
$k_v$ koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 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	5. poľnohospodárska poloha	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,29
$k_R$ koeficient redukovajúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,29 * 1,00$	0,6019
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6019$	2,00 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 9,00 \text{ m}^2 * 2,00 \text{ €/m}^2$	18,00 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1501	2,00
parcelsa č. 1502	2,00
parcelsa č. 1856/6	2,00
parcelsa č. 1856/5	2,00



parcela č. 1857	2,00
parcela č. 1856/33	2,00
parcela č. 1856/34	2,00
parcela č. 1856	2,00
parcela č. 1500/1	2,00
<b>Spolu</b>	<b>18,00</b>

### 3. NÁJMY

#### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Pozemok

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	2,000 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,52 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	9,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 2,000 * \left[ \frac{(1 + 0,0152)^{20} * 0,0152}{(1 + 0,0152)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,139 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 9,00 \text{ m}^2 * 0,139 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,25 \text{ €/rok}}$$

### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

#### 4.1 Vecné bremeno - právo stavby

##### POPIS

Vecné bremeno spočíva v zriadení jednorazového odplatného vecného bremena spočívajúceho v práve riadenia stavby - cyklotrasy v rámci stavby „Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry v TSK“ časť 5, úsek Ladce - Púchov. Rozsah záberu bude stanovený finálnym geometrickým plánom po vybudovaní stavby.

Všeobecná hodnota vecného bremena je stanovená na časovú neobmedzenú dobu (pre potreby výpočtu je stanovená maximálna doba 20 rokov v zmysle vyhlášky). Výnosy sa uvažujú z prenájmu pozemkov stanoveného v zmysle vyhlášky vo výške 0,139 €/m<sup>2</sup>/rok. Náklady sú uvažované len vo výške dani z nehnuteľnosti v zmysle VZN Obce Streženie č. 3/2008 vo výške 0,60 % z hodnoty pozemku 0,15 €/m<sup>2</sup> stanovenou zákonom o miestnych daniach. Odhad bežnej straty je stanovený na 10 %. Obmedzenie využitia pozemku z titulu závary - uvažovaného zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve stavby je uvažované 40 %.

##### 4.1.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo obmedzené  
**Doba trvania:** 20 r.  
**Základná úroková sadzba ECB:** 1,52 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemku	1	m <sup>2</sup>	1,00	0,139	0,14

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	0,01
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>	<b>0,01</b>

Odhadovaná strata: 10 %

**Bežný odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BE}$ ):**

$$OZ_{BE} = 0,14 - 0,01 - 0,01 \text{ (10\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 0,12 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	0,01
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>	<b>0,01</b>

Odhadovaná strata: 10 %

**Obmedzenie z titulu závary:**

skutočné: 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$40 * (100 - 10) / 100 = 36,00 \%$$

**Budúci odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BU}$ ):**

$$OZ_{BU} = 0,14 - 0,01 - 0,01 \text{ (10\% strata)} - 0,05 \text{ (36\% obmedzenie)} = 0,07 \text{ €/rok}$$



#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,07 - 0,12| = 0,05 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera:} \quad k = 1,52 / 100 = 0,0152$$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,05 * \frac{(1 + 0,0152)^1 - 1}{(1 + 0,0152)^1 * 0,0152}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,05 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 0,05 / 1 = 0,05 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,05 * \frac{(1 + 0,0152)^{20} - 1}{(1 + 0,0152)^{20} * 0,0152}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,86 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 0,86 / 1 = 0,86 \text{ €/m}^2$$

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia :

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

**18,00 €**

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 1501 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
Pozemok - parc. č. 1502 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
Pozemok - parc. č. 1856/6 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
Pozemok - parc. č. 1856/5 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
Pozemok - parc. č. 1857 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
Pozemok - parc. č. 1856/33 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
Pozemok - parc. č. 1856/34 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
Pozemok - parc. č. 1856 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
Pozemok - parc. č. 1500/1 (1 m <sup>2</sup> )	2,00
<b>Spolu pozemky (9,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>18,00</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>18,00</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>18,00</b>
<b>SKK</b>	<b>542,27</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **18,00 €**

Slovom: **Osemnásť Eur**

### 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok	0,139	1,25
<b>Spolu</b>		<b>1,25</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>1,00</b>
<b>SKK</b>		<b>30,13</b>

Slovom: **Jedno Euro**

### 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno - právo stavby	0,86	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>0,86</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>1,00</b>	
<b>SKK</b>	<b>30,13</b>	

Slovom: **Jedno Euro**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

### 5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, s výnimkou rizík, uvedených v kapitole Posudok.

V Soblahove dňa 24.4.2017



Ing. Horný Ladislav