

Znalex s. r. o., Hronská 1, 960 01 Zvolen
znalecká organizácia
zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky ev. číslo 900215
v odboroch: Stavebníctvo, Strojárstvo, Doprava cestná
odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, Odhad hodnoty strojových zariadení, Odhad
hodnoty cestných vozidiel, Technický stav cestných vozidiel, Nehody v cestnej doprave

Zadávatel':

Stredoslovenská distribučná, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka č.3700000974 zo dňa 04.07.2020.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 417/2020

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Sebedražie, obec Sebedražie, okres Prievidza.

Počet listov (z toho príloh): 20 (9)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Sebedražie, obec Sebedražie, okres Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku

Vyčíslenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
20.07.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
21.07.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č.3700000974 zo dňa 04.07.2020.
- Geometrický plán č. 36639231-17/19 na zriadenie vecného bremena, vyhotovila G.P.S. ZVOLEN, s.r.o., V.P. Tótha 17, 960 01 Zvolen, dňa 11.2.2019 - originál.

b) Získané znalcom:

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sebedražie - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.07.2020.
- Aktuálne úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk)
- Prieskum trhu s ponukovými predajnými cenami pozemkov v sídelnom útvare.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 18.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného 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. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

VECNÉ BREMENO

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

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

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucích na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena. V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY VECNÉHO BREMENA (VŠH_{VB})

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- 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 obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

Kde

OZ_t – 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 – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \text{ [€/m}^2 \text{, rok]}$$

kde:

VŠH_{POZMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje 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, polohových a fyzických faktorov.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržia rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku

Podrobnejší popis veličín a použitých postupov je uvedený vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na výpočet všeobecnej hodnoty dotknutých pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že hodnotené pozemky nie sú schopné dosahovať primerané komerčné výnosy z prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Dotknuté pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností popisne na listoch vlastníctva, uvedených v priloženom geometrickom pláne č. 36639231-17/19, vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Prievidza pre k.ú. Prievidza.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.07.2020.

d) Technická dokumentácia:

K danému ohodnoteniu (pozemky), sa technická dokumentácia nenachádza.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. V tomto posudku je stanovená všeobecná hodnota vecného bremena na pozemkoch v rozsahu, ktorý určuje priložený geometrický plán č. 36639231-17/19.

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

Sú špecifikované v priloženej prílohe geometrického plánu a v záverečnej rekapitulácii tohto posudku.

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti obce Sebedražie, na ulici Košovská. Obec má 1725 obyvateľov (údaj z 31.12.2018). Obec je vzdialená 5 km od okresného mesta. Hodnotené pozemky ležia v blízkosti uličnej komunikácie, majú rovinatý profil a existuje tu možnosť napojenia na elektrinu, vodu, a kanalizáciu z verejných sietí. V okolí sa nachádza prevažne zástavba rodinných domov. Dostupná je autobusová doprava. V mieste je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, ako redukujúci faktor uvažujem tvar a výmeru pozemkov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V tomto znaleckom posudku sa ohodnocuje vecné bremeno, t.j. právo uloženia a prevádzky elektrického vedenia na pozemkoch v k.ú: Sebedražie. Stavba: Sebedražie - Košovská - zahustenie DTS.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
734/2	orná pôda	1,00	1/1	1,00
564	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
2262	orná pôda	2,00	1/1	2,00
2275	zastavaná plocha a nádvorie	41,00	1/1	41,00
2305	orná pôda	56,00	1/1	56,00
Spolu výmera				101,00

Obec:

Sebedražie

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Tvar pozemkov</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 0,80$	1,3141
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3141$	4,36 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 734/2	$1,00 \text{ m}^2 * 4,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4,36
parcela č. 564	$1,00 \text{ m}^2 * 4,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4,36
parcela č. 2262	$2,00 \text{ m}^2 * 4,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8,72

parcels č. 2275	41,00 m ² * 4,36 €/m ² * 1/1	178,76
parcels č. 2305	56,00 m ² * 4,36 €/m ² * 1/1	244,16
Spolu		440,36

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu sú použité vstupné veličiny: jednotková všeobecná hodnota pozemkov, obdobie predpokladanej návratnosti investície v trvaní 20 rokov (s ohľadom na typ pozemkov a nevyprofilovaný trh s prenájmi pozemkov), úroková miera vo výške 0,39 % (zodpovedá aktuálnej úrokovej sadzbe na nových ročných vkladoch pre nefinančné spoločnosti - zdroj www.nbs.sk), daň z príjmu vo výške 19%.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	4,360 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,39 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	101,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 4,360 * \left[\frac{(1+0,0039)^{20} * 0,0039}{(1+0,0039)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,270 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 101,00 \text{ m}^2 * 0,270 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 27,27 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí

POPIS

Predmetom ohodnotenia je stanovenie hodnoty vecného bremena na častiach pozemkov v rozsahu podľa priloženého geometrického plánu. Hodnota vecného bremena je vypočítaná ako hospodárska ujma z titulu obmedzenia hodnotenej časti pozemkov využívať, t.j. teoreticky prenajať bežným komerčným nájomom, pretože na pozemkoch je zriadené počítané vecné bremeno, možné teoretické nájomné je vypočítané podľa časti G, prílohy č.3 Vyhlášky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vecné bremeno je počítané na dobu neurčitú. Správne náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom uvažujem vo výške 5% z dosiahnuteľných výnosov z prenájmu pozemkov bez vecného bremena, náklady spojené s budúcim odčerpateľným zdrojom sú uvažované v rovnakej výške, z dôvodu obmedzenia spôsobeného vedením inžinierskych sietí. Do výmery častí pozemkov, ktorej sa vecné bremeno dotýka je braná plocha stanovená priloženým geometrickým plánom.

Pri výpočte hrubého príjmu bol použitý rozsah vecného bremena, ktorý určuje priložený geometrický plán. Hrubý príjem za rok na mernú jednotku je prevzatý z kapitoly 3.1.1.

Bežný odčerpateľný zdroj vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závrada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady.

Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemkov) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Pri hodnotených pozemkoch nie je uvažované s nákladom daň z pozemku, vzhľadom na skutočnosť že vecné bremeno nemá vplyv na výšku dane a v konečnom dôsledku nemá vplyv na výslednú všeobecnú hodnotu závady, uvažuje sa len s 5 % správnymi nákladmi. Odhadovaná strata na nájomnom 80 % odzrkadľuje celkový trh z prenájmom nehnuteľností v posudzovanej lokalite.

Budúci odčerpateľný zdroj vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie oddelenie vplyvu závady na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: (strata + obmedzenie) ≤ 100%

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorázovú odplatu alebo bezodplatne.

Pri hodnotených pozemkoch je rovnako ako v prípade bežného odčerpateľného zdroja uvažované s 5% správnym nákladom a s odhadovanou stratou na nájomnom 80%. Obmedzenie vlastníckych práv z titulu existencie závady je stanovené vo výške 20 % (zohľadňuje skutočnosť, že sa jedná o vedenie inžinierskej siete).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,27 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Príjem z prenájmu nehnuteľností	101	m ²	101,00	0,27	27,27

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu	27,27*0,05	1,36
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,36

Odhadovaná strata: 80 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 27,27 - 1,36 - 21,82 \text{ (80\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 4,09 \text{ €/rok}$$

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]
Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu	27,27*0,05	1,36
Predpokladané budúce náklady spolu:		1,36

Odhadovaná strata: 80 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$20 * (100 - 80) / 100 = 4,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 27,27 - 1,36 - 21,82 \text{ (80\% strata)} - 1,09 \text{ (4\% obmedzenie)} = 3,00 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |3,00 - 4,09| = 1,09 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,39 / 100 = 0,0039$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 1,09 * \frac{(1+0,0039)^1 - 1}{(1+0,0039)^1 * 0,0039}$$

$$VŠH_{VB} = 1,09 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 1,09 / 101 = 0,01 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 1,09 * \frac{(1+0,0039)^{20} - 1}{(1+0,0039)^{20} * 0,0039}$$

$$VŠH_{VB} = 20,93 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 20,93 / 101 = 0,21 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Sebedražie, obec Sebedražie, okres Prievidza.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	734/2	1,00
Pozemky	564	1,00
Pozemky	2262	2,00
Pozemky	2275	41,00
Pozemky	2305	56,00

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	440,36	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 734/2 (1 m ²)	4,36
Pozemky - parc. č. 564 (1 m ²)	4,36
Pozemky - parc. č. 2262 (2 m ²)	8,72
Pozemky - parc. č. 2275 (41 m ²)	178,76
Pozemky - parc. č. 2305 (56 m ²)	244,16
Spolu pozemky (101,00 m²)	440,36
Všeobecná hodnota celkom	440,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	440,00

Slovom: Štyristoštyridsať Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/M] [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 734/2	0,270	0,27
Pozemky - parc. č. 564	0,270	0,27
Pozemky - parc. č. 2262	0,270	0,54
Pozemky - parc. č. 2275	0,270	11,07
Pozemky - parc. č. 2305	0,270	15,12
Spolu		27,27
Zaokrúhlene		27,00

Slovom: Dvadsaťsedem Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí	20,93	znižuje
Spolu VŠH	20,93	
Zaokrúhlene	21,00	

Slovom: Dvadsaťjeden Eur

Vypracoval:

Ing. Ivan Kvasna znalec znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností

Pred súdom, alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia:

Ing. Ivan Kvasna znalec znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností

Vo Zvolene dňa 21.07.2020.



Ing. Peter Škripko
konateľ spoločnosti ZNALEX, spol. s r.o.
a
zodpovedná osoba za výkon znaleckej činnosti