

Znalec:

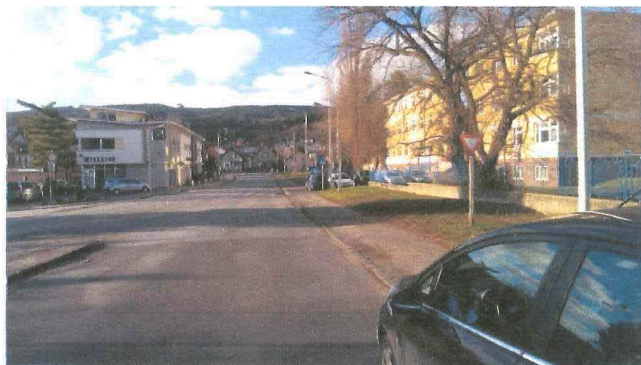
Ing. Anna Žiaková, Lazany, Prieložky 481/26, PSČ 972 11

tel. 046/542 66 46, 0905 383 462, azrealpd@gmail.com

prevádzka: Nová 470/4, Prievidza 971 01

Evidenčné číslo znalca: 914712

Znalec v odbore Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností



ZNALCKÝ POSUDOK

ČÍSLO ZNALCKÉHO ÚKONU 27/2018

Vo veci :

Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena (vyčíslenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena) pre uloženie inžinierskych sietí na pozemku č. CKN 844/1, podľa predloženého GP č. 25/2018 zo dňa 24.01.2018, nachádza sa v k.ú. Bojnice, okres Prievidza , posudok vyhotovený za účelom vyhotovenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

Zadávatel' posudku : DUKE s.r.o., Podjazdová I.2673/14, 971 01 Prievidza

Číslo spisu: Objednávka zo dňa 07.03.2018

Počet strán: -18- z toho príloh -6-

Počet odovzdaných vyhotovení: 2+1 archivovaný u znalca

V Prievidzi, dňa 8.marca 2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca : Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena (vyčíslenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena) pre uloženie inžinierskych sietí na pozemku č. CKN 844/1, podľa predloženého GP č. 25/2018 zo dňa 24.01.2018, nachádza sa v k.ú. Bojnice, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom vyhotovenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

2. Účel znaleckého posudku: Vyhotovenie zmlúv o zriadení vecného bremena podľa predloženého GP 25/2018 zo dňa 24.01.2018 vyhotoveného firmou Patricius Sova- GEOSKTEAM, Prievidza

3. Dátum vyžiadania posudku: 07.03.2018

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 07.03.2018

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 07.03.2018

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1. Dodané objednávateľom :

- Objednávka zo dňa 07.03.2018
- Geometrický plán č.25/2018 zo dňa 24.01.2018 na zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí, vypracovaný Geoskteam Patricius Sova, Prievidza

6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadky pozemkov a miestne šetrenie zo dňa 07.03.2018
- Vyhotovenie fotodokumentácie dňa 07.03.2018
- List vlastníctva č.53 z www.katasterportal.sk
- Informatívna kópia z mapy z www.katasterportal.sk
- Ponuky realitných kancelárií, inzercia na pozemky v predmetnom k.ú.

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z.

8. 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 MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4.štvrťrok 20167spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: Znalecký posudok vypracovať v 3 exemplároch podľa pokynov objednávateľa v zmysle písomnej objednávky .

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Podľa účelu posudku je možné použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ daných nehnuteľností (pozemky v zastavanom území obce i mimo zastavaného územia obce, určené na zástavbu líniovou stavbou). Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou som nepoužil z dôvodu, že predmetné pozemky neposkytujú výnos formou prenájmu.

Použila som metódu polohovej diferenciacie podľa prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z.podľa zatriedenia veľkosti sídelného útvaru, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú.

- vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydané ÚSI ŽU v Žiline
- všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie
- výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko objednávateľ nepredložil žiadne doklady na jej použitie
- pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v

znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z.. je základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku jeho poloha v sídelnom útvaru a veľkosť sídelného útvaru v ktorom sa pozemok nachádza v danom mieste a čase, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími faktormi vplyvujúcimi na všeobecnú hodnotu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody, typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel, ochranné pásma a pod., ktoré znalec zohľadnil vo výpočte všeobecnej hodnoty.

a) Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá **metóda polohovej diferenciácie** v súlade s časťou E.3.1 prílohy č. 3 Vyhl. MS SR č.254/2010 ktorou sa mení vyhl.č.492/2004 Z.z.MS SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhl.č.626/2007 Z.z a vyhl.č.605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

E.3.1 Pozemky

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu $VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} []$,

kde

M - výmera pozemku v m^2 ,

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v $/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [/m^2],$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH	eur/m ²
a) Bratislava	66, 39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica	
a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26, 56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16, 60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9, 96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6, 64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4, 98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3, 32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0, 50-2, 00) sa stanoví takto:

k_V - koeficient intenzity využitia (0, 90 - 2, 0) sa stanoví takto:

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0, 80 - 1, 20) sa stanoví takto:

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0, 90 - 2, 00) sa stanoví takto:

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0, 80 - 1, 50) sa stanoví takto:

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1, 01 - 3, 00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

K_R - koeficient redukujúcich faktorov (0, 20 - 0, 99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

Všeobecné pravidlá použité pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované v zastavanom území mesta Bojnice pozdĺž verejnej komunikácie a prístupovej cesty a v areály nemocnice s poliklinikou Bojnice.

Z tohto titulu je využitie pozemku obmedzené z dôvodu ochranných pásiem už existujúcich stavieb (v závislosti od ich dôležitosti, prístupu k pozemkom, ich polohy a vybudovaných inžinierskych sietí).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje : **List vlastníctva č.53**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
 Vytvorené cez katastrálny portál
 Okres: Prievidza
 Obec: BOJNICE
 Katastrálne územie: Bojnice
 Dátum vyhotovenia: 07.03.2018
 Čas vyhotovenia: 16:57:23

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 53

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
844/1	1112	Ostatné plochy	29	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyužívané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 TRENCIANSKY SAMOSPRÁVNÝ KRAJ so sídlom v Trenčíne, K DOLNEJ STANICI 7282/20A, TRENCÍN, PSČ 91104, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia Návrh na zápis GP a č.s. zo dňa 14.2.2011 - Z 971/11 - VZ 283/11

Účastník právneho vzťahu:

Správca

2 NEMOCNICA S POLIKLINIKOU PRIEVIDZA SO SÍDLOM V BOJNICIACH, NEMOCNICA 2, BOJNICE, PSČ 97201, SR

/

IČO:

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno na p.č. 858,866, stavby č.s. 116.581 - kryty CO v prospech SR - Referát CO Prievidza - VZ 55/95
- 1 Vecné bremeno - právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez parc.č. 842/1 v prospech vlastníkov parc.č. 3373/37 v rozsahu podľa GP č. 103/2010 vyhotoveným Geomark. s.r.o., Prievidza zo dňa 28.4.2010 - V 411/10 - VZ 564/10
- 1 Vecné bremeno: spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí, liniovej stavby a v práve vstupu na pozemky za účelom vykonania opravy predmetných stavieb po predchádzajúcom oznámení správcovi, v rozsahu vyznačenom v GP č. A-44/2016 k nehnuteľnostiam: pozemok reg. C KN parc.č. 845/1, 845/3, 845/4 v p r o s p e c h: DUKE, s.r.o., IČO 36338737, Prievidza - V 2544/2016 - v.z. 513/16

Iné údaje:

zápis GP č. 163/2016 - V 947/16 - v.z.261/16

1 List vl. č. 2533 - VZ 219/97

1 Protokol o oprave zo dňa 24.1.1999

1 Žiadosť o opravu zo dňa 3.9.2014 - R 882/14 - v.z.685/14

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/2

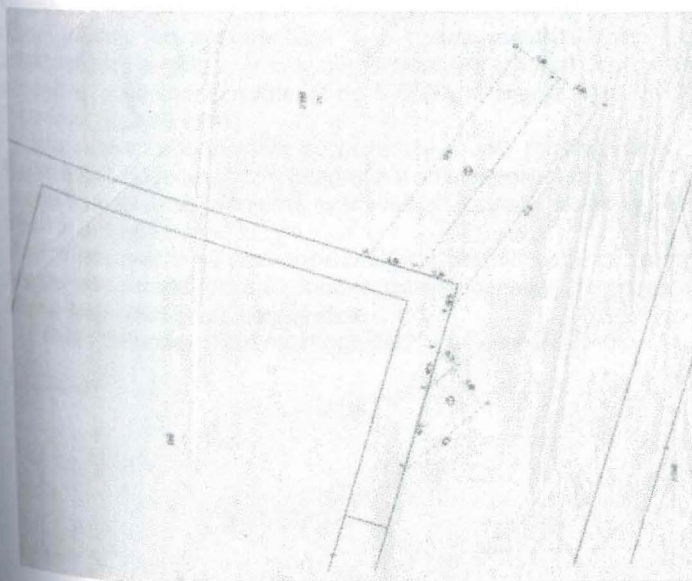
Údaje platné k: 06.03.2018 18:00

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: TARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívny výpis

2/2

Údaje platné k: 06.03.2018 18:00



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

Obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.03.2018 bez prítomnosti objednávateľa posudku a vlastníkov. Vykonané bolo v potrebnom rozsahu. Fotodokumentácia predmetného pozemku je zo dňa 07.03.2018

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom: Porovnaním súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom môžeme konštatovať, že ohodnocovaný pozemok registra KNC p.č. 844/1, je zapísaný na LV č. 53 k.ú. Bojnice a je zakreslený na katastrálnej mape. Na zriadenie vecného bremena práva uloženia inž. sietí bol vyhotovený geometrický plán č. 25/2018 zo dňa 24.01.2018 vypracoval Patricius Sova-GEOSKTEAM, Prievidza. Uvedené doklady sú v prílohe posudku. Porovnaním týchto dokladov so skutkovým stavom som zistila, že sú v zhode.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutkovým stavom: Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bojnice a je zapísaný na LV č. 53 k.ú. Bojnice okres Prievidza. Údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so skutkovým stavom. Výmery a vyčíslenie rozsahu vecného bremena k jednotlivým parcelám z ochranného pásma vedenia vodovodu a kanalizácie sú podľa GP (v prílohe posudku).

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia podľa GP 28/2016 zo dňa 09.02.2016 (v prílohe posudku):

1. Pozemok parc.č. CKN 844/1 - ostatné plochy diel 1 o výmere 4 m² (dĺžka * 1m na každú stranu)
2. Pozemok parc.č. CKN 844/1 - ostatné plochy diel 2 o výmere 25 m² (dĺžka * 1m na každú stranu)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: ostatné parcely vedené na LV č. 53 v k.ú. Bojnice nie sú predmetom ohodnotenia

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Pozemky v k.ú. Bojnice**

Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov je v závislosti na polohe, prístupnosti terénu, ochranných pásmach, napojenia na inžinierske siete príslušného územia obce.

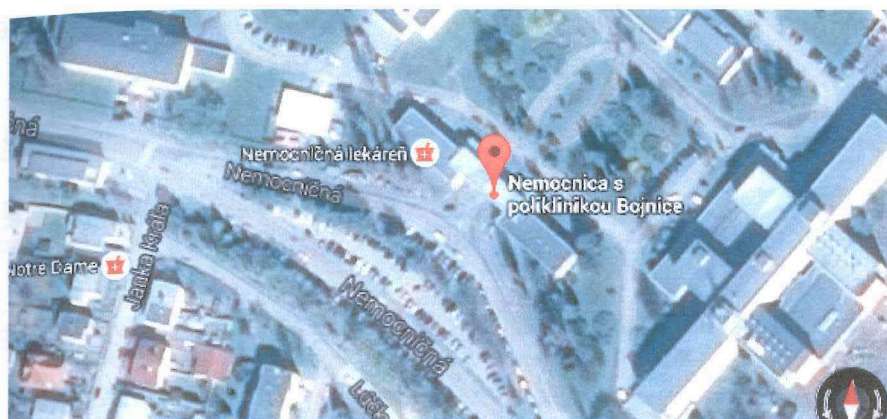
Východisková hodnota na 1 m² pozemku v predmetnej lokalite vychádza z predpokladu záujmu o kúpu nehnuteľností v danej oblasti vo všeobecnosti a z centra mesta Bojnice, jeho dopravnej dostupnosti, vybudovanej technickej infraštruktúry a polohy v sídelnej štruktúre. Východisková hodnota pre obec Bojnice je 3,32€ / m² (obec patrí do kategórie s počtom obyvateľov do 5 000), v zmysle Vyhl. uvažujem s východiskovou hodnotou cca 80 % z hodnoty Prievidze t.j. 9,96 €/m².

Predmetom ohodnotenia sú pozemky podľa predloženého GP. Pozemky sa nachádzajú v zastavanej časti obce Bojnice k.ú. Bojnice - pozri fotografie v prílohe posudku.

Jedná sa prevažne o mierne svahovité až rovinaté pozemky. Na pozemku bude uložená prípojka kanalizácie 2x, p.č. 844/1 k.ú. Bojnice.

V okolí pozemkov sa nachádza zástavba obytných domov, verejná komunikácia a objekty nemocnice s poliklinikou. V mieste kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je priemerná občianska vybavenosť. V blízkosti pozemkov sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Pohľad na pozemky je na fotografiách v prílohe posudku.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
844/1	ostatná plocha	29	29,00	1/1	29,00

Obec: Bojnica

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	8,5995
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 8,5995$	68,54 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 29,00 \text{ m}^2 * 68,54 \text{ Eur/m}^2$	1 987,66 Eur

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemky v k.ú. Bojnica**

Stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) nájmu pozemku

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné sa určí za predpokladu % základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky "ECB" (v čase spracovania znaleckého posudku je sadzba 0,05 %, ďalej 20 ročnej návratnosti investície a

19 % daňového zaťaženia. VŠH ročného nájmu sa stanoví v súlade s prílohou č. 3, časť G Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., podľa nasledovného vzťahu :

$$V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{PMJ} * \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} * k_N \quad (\text{€/rok})$$

kde :

$V\dot{S}H_{PMJ}$ - 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15-40 rokov v závislosti od ekonomických polohových a fyzických faktorov

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	68,540 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,82 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	29,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,540 * \left[\frac{(1+0,0182)^{20} * 0,0182}{(1+0,0182)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 4,902 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 29,00 \text{ m}^2 * 4,902 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 142,16 \text{ Eur/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

- jedná sa o stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) vecného bremena s povinnosťou strpieť líniovú stavbu

- p.č 844/1 k.ú.Bojnice -prípojky kanalizácie 2x ,

v k.ú.Bojnice v prospech vlastníka pozemkov a stavieb zapísaných na LV č. 2184 DUKE, s.r.o., Podjazdova I.2673/4, 971 01 Prievidza, v rozsahu podľa geometrického plánu – pozri GP v prílohe posudku.

- do výpočtu všeobecnej hodnoty jednorázového odplatného vecného bremena je použitá výmera pozemkov ako ochranné pásmo podľa zákona .

Ochranné pásmo

Ochranné pásmo prípojky nie je zo zákona stanovené ,geometrický plán určil rozsah vecného bremena

- jedná sa o pozemky s navrhovanou trasou podzemného vedenia prípojky vody a kanalizácie ako aj prístup k prípojkám, ktoré sa nachádzajú na parcelách ktorých hodnota vecného bremena je odplatná a znižuje hodnotu pozemkov.

Výpočet VŠH vecného bremena sa vykoná podľa časti F. prílohy č.3 vyhlášky 492/2004 Z.z.:

závady viaznúce 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 závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20-tich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie."- pri výpočte budúceho odčerpateľného zdroja je uvažované so stratou na celkovom využití nájmu (odhad bežnej straty z nájmu vo výške 25 %) a obmedzenie z titulu závady (uvažované v % podľa podielu znehodnotených plôch ochranný pásiem ku celkovej výmere pozemku) - základná úroková sadzba ECB v čase vykonávania posudku je 0,05 % .

4.1 Pozemky Bojnice Duke

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
nájom 844/1	29	m ²	29,00	4,902	142,16

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,03	0,03
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,03

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):OZ_{BE} = 142,16 - 0,03 - 35,54 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 106,59 Eur/rok**4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,03	0,03
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,03

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

20 * (100 - 25) / 100 = 15,00 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):OZ_{BU} = 142,16 - 0,03 - 35,54 (25% strata) - 21,32 (15% obmedzenie) = 85,27 Eur/rok**4.1.5 Hospodárska ujma**OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |85,27 - 106,59| = 21,32 Eur/rok**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady**

Úroková miera: k = 0,25 / 100 = 0,0025

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 21,32 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$VSH_{VB} = 21,27 \text{ Eur}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 21,27 / 29 = 0,73 \text{ Eur/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 21,32 * \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$VSH_{VB} = 415,41 \text{ Eur}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 415,41 / 29 = 14,32 \text{ Eur/m}^2$$

III. ZÁVER

Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena (vyčíslenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena) pre uloženie inžinierskych sietí na pozemku č. CKN 844/1, podľa predloženého GP č. 25/2018 zo dňa 24.01.2018, nachádza sa v k.ú. Bojnice, okres Prievidza, posudok vyhotovený za účelom vyhotovenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 07.03.2018, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 987,66 Eur

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky VB Bojnice Duke - parc. č. 844/1 (29 m ²)	1 987,66
Spolu VŠH	1 987,66
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 990,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 990,00 Eur

Slovom: Jedentisícdeväťstodevädessiat Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemky VB Bojnice Duke	4,902	142,16
Spolu		142,16
Zaokrúhlene		140,00

Slovom: Jedenstoštyridsať Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Pozemky Bojnice Duke	415,41	znižuje
Spolu VŠH	415,41	
Zaokrúhlene	415,00	

Slovom: Štyristopätnásť Eur

Náhrada za zriadenie vecného bremena:

Predpokladané je zriadenie vecného bremena na podzemné inžinierske siete s povinnosťou vlastníka pozemku strpieť líniové stavby a strpieť právo vstupu na pozemok za účelom vykonania opravy predmetných stavieb. Predpokladaná je neobmedzená doba trvania vecného bremena, ktorá je vyjadrená ako jednorazová odplata. V zmysle osobitnej požiadavky objednávateľa je hodnota vecného bremena vypočítaná pre všetky parcely podľa geometrického plánu (v prílohe posudku).

Celková hodnota vecného bremena ako jednorazová odplata je vo výške: **415,00 EUR**

ANNA ŽIAKOVÁ

hodnoty nehm.

V Prievidzi dňa 8.3.2018

Ing. Anna Žiaková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 07.03.2018
- List vlastníctva č. 53 zo dňa 07.03.2018 z www.katasterportal.sk
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 07.03.2018 z www.katasterportal.sk
- Geometrický plán č.24/2018 zo dňa 24.01.2018 na zriadenie vecného bremena práva uloženia inž. sietí, vypracovaný Geoskteam Patricius Sova, Prievidza
- Ponuky realitných kancelárií na pozemky v predmetnom k.ú. Bojnice+ VZN Bojnice
- Fotodokumentácia

OBJEDNÁVKA NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU

V ZMYSLE ZÁKONA č. 382/2004 Z.z. A VYHLÁŠKY č. 490/2004 MS SR

ČÍSLO: / (ZP 17 / 2018)

I. ZADÁVATEĽ

Meno, priezvisko, titul

DUKE s.r.o.

Trvalé bydlisko

PODJA ZDOLA 12673/14, 979 01 PRIEDVIECH

II. PREDMET ZNALECKÉHO POSUDKU

Zadávateľ uvedený v bode I. si týmto objednáva u znalca

Ing. Žiaková Anna, Prielozky 481/26, Lazany 972 11 vypracovanie znaleckého posudku vo veci:

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ	POZEMNÉ STAVBY	STATIKA STAVIEB
-----------------------------------	-------------------	--------------------

STANOVENIE VŠH VEČNÉHO ROKU (JEDNORÁZOVÁ ODPATA)
PRE ULOŽENIE INŽINIERSKYCH SIETÍ NA POZEMKU KNC
PAR. ČÍSLO 844/1 PATA GPC. 25/2018 ZO Dňa 24.1.2018
K-9. BOJNICE

Účel posudku:

1. pre potreby prevodu vlastníckeho práva
2. pre potreby dedičského konania
3. pre potreby peňažného ústavu - záložné právo
4. pre potreby štátneho orgánu
5. pre potreby exekučného konania
6. pre účely dobrovoľnej dražby
7. pre účely zápisu dokončenej stavby do Katastra nehnuteľností
8. pre účely zápisu rozostavanej stavby do Katastra nehnuteľností
7. iné: VŠH VEČNÉHO ROKU

III. DÁTUMY A OSTATNÉ USTANOVENIA

Dátum dohodnutej obhliadky 07.03.2018

Počet znaleckých posudkov 3 +1 archív znalca.

Počet znaleckých posudkov v elektronickej podobe 2.

Zadávateľ berie na vedomie, že je povinný predložiť znalcovi všetky doklady a uviesť všetky skutočnosti súvisiace s predmetom znaleckého posudku a potvrdzuje, že ním uvedené skutočnosti a predložené doklady sú pravdivé. Ďalej zadávateľ prehlasuje, že znalecký posudok použije výlučne len na vyššie uvedený účel.

IV. DOKLADY POSKYTNUTÉ ZADÁVATEĽOM

☐ ÁNO	☐ NIE	List vlastníctva
☐ ÁNO	☐ NIE	Kópia katastrálnej mapy
☐ ÁNO	☐ NIE	Doklad o veku domu (vydá správca domu)
☐ ÁNO	☐ NIE	Nadobúdacie doklady aktuálneho vlastníka bytu
☐ ÁNO	☐ NIE	Nájomné zmluvy - nebytové priestory
☐ ÁNO	☐ NIE	Pôdorys bytu / projektová dokumentácia budovy
☐ ÁNO	☐ NIE	Projektová dokumentácia - budova
☐ ÁNO	☐ NIE	Stavebné povolenie

Ostatné doklady:

1. GEOMETRICKÁ PŮJKA: 25/2018, ZO DŇA 24.1.2018
VÝPISOM: GEOMETRIE S.R.O., PRIEMDZA
2.
3.
4.
5.
6.

v PRIEMDZE, dňa 07.03.2018

.....
zadávateľ

.....
Ing. Žiaková Anna
znalec

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Prievidza
Obec: BOJNICE
Katastrálne územie: Bojnice

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 07.03.2018

Čas vyhotovenia: 16:57:23

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 53

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
844/ 1	1112	Ostatné plochy	29	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNÝ KRAJ so sídlom v Trenčíne, K DOLNEJ STANICI 7282/20A, TRENČÍN, PSČ 91101, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Návrh na zápis GP a č.s. zo dňa 14.2.2011 - Z 971/11 - VZ 283/11

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 NEMOCNIČA S POLIKLINIKOU PRIEVIDZA SO SÍDLOM V BOJNICIACH, NEMOCNIČNÁ 2, BOJNICE, PSČ 97201, SR

/

IČO :

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno na p.č. 858,866, stavby č.s. 116,581 - kryty CO v prospech SR - Referát CO Prievidza - VZ 55/95
- 1 Vecné bremeno - právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez parc.č. 842/1 v prospech vlastníkov parc.č. 3373/37 v rozsahu podľa GP č. 103/2010 vyhotoveným Geomark, s.r.o., Prievidza zo dňa 28.4.2010 - V 4117/10 - VZ 564/10
- 1 Vecné bremeno: spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí, líniovej stavby a v práve vstupu na pozemky za účelom vykonania opravy predmetných stavieb po predchádzajúcom oznámení správcovi, v rozsahu vyznačenom v GP č.A-44/2016 k nehnuteľnostiam: pozemok reg. C KN parc.č. 845/1, 845/3, 845/4 v p r o s p e c h: DUKE, s.r.o., IČO 36338737, Prievidza - V 2544/2016 - v.z. 513/16

Iné údaje:

zápis GP č. 163/2015 - V 947/16 - v.z.261/16

- 1 List vl. č. 2533 - VZ 219/97
- 1 Protokol o oprave zo dňa 24.1.1999
- 1 Žiadosť o opravu zo dňa 3.9.2014 - R 882/14 - v.z.685/14

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Ok
Ob
Ka

843/1

845/1

123

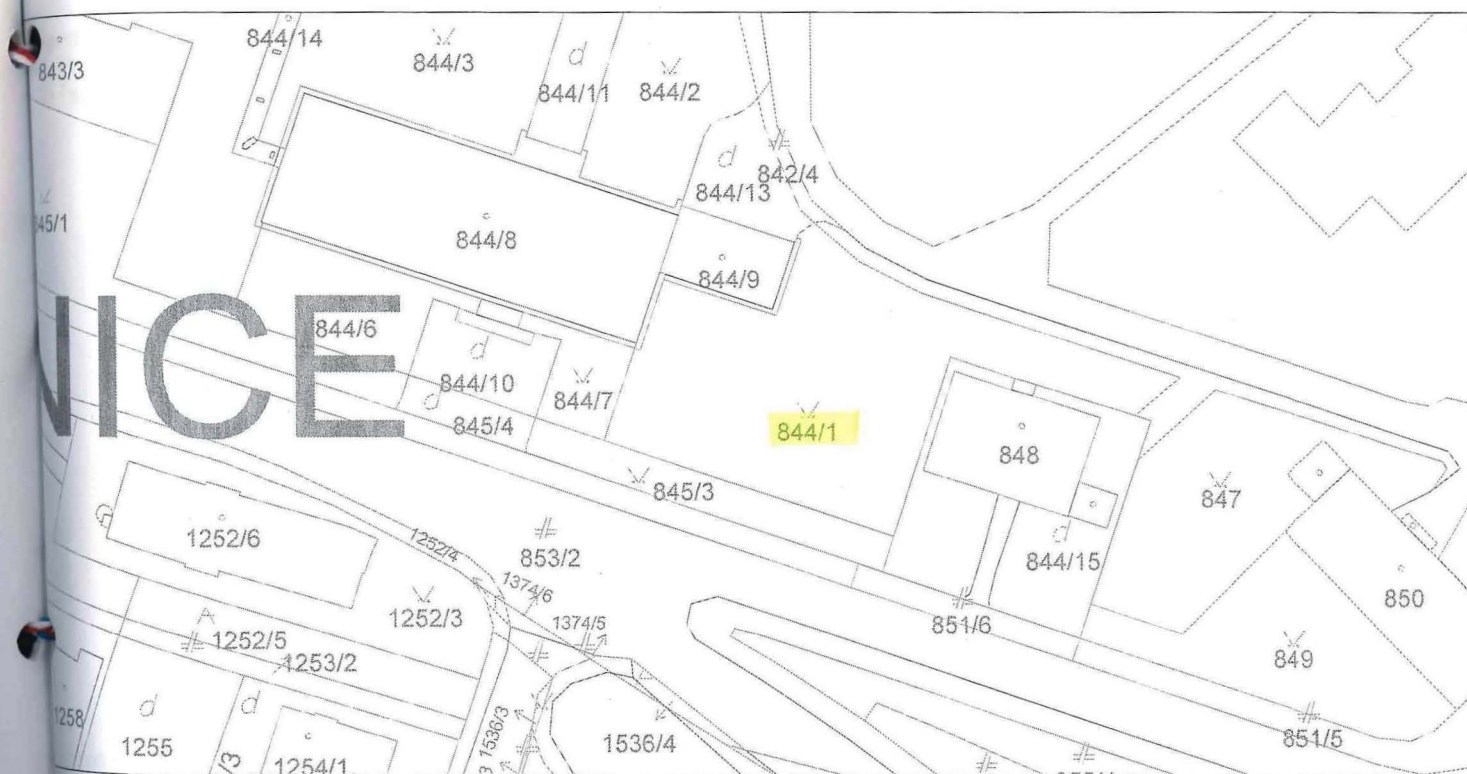
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

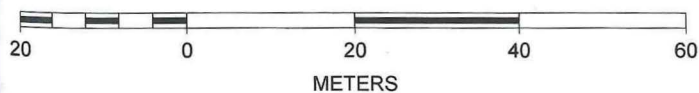
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Prievidza
Obec: BOJNICE
Katastrálne územie: Bojnice

streda, 7. marca 2018 16:56



SCALE 1 : 905



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav			
LV	Číslo parcely		Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele	m2	od parcely	m2	Číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
	PK	KN				ha m2	číslo	číslo	ha m2		kódy		
PKV													
				Stav právny je totožný s registrom C KN									
				Vyčíslenie rozsahu vecného bremena									
33		844/1	1112	Ostatná pl.	1			844/1	4	844/1	1112	Ostatná pl. 29	doterajší
					2			844/1	25				
2184		844/15	436	Zastavaná pl.						844/15	436	Zastavaná pl. 18	doterajší
Spolu:			1548						30		1548		

Poznámka (k doterajšiemu stavu):

Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia a údržby inžinierskych sietí na parcele č. 844/1 v prospech vlastníka pozemku par.č. 844/15.

Legenda - spôsob využívania pozemkov:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel'	Kraj	Okres	Obec
 Geoskteam	Trenčiansky	Prievidza	Bojnice
Patricius Sova - GEOSKTEAM	Katastr. územie	Číslo plánu	Mapový list č.
	Bojnice	25/2018	VALASKÁ BELÁ 3-9/43

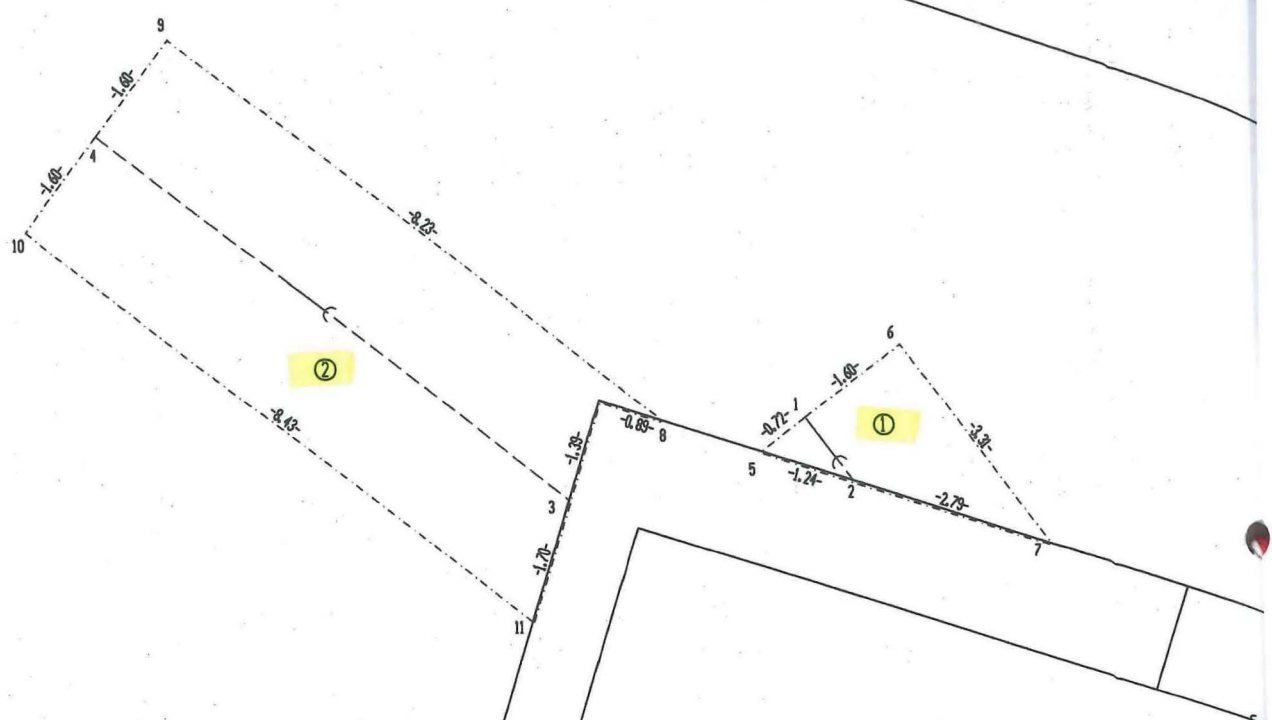
Bošovská cesta 1, 971 01 Prievidza
 Tel.: 48185655, tel.: 0905 927 435,
 e-mail: patrik.сова@gmail.com

GEOMETRICKÝ PLÁN

na zriadenie vecného bremena práva uloženia a údržby inž. sietí na pozemku p.č.844/1

Vyhotovil		Autorizačne overil		Uradne overil	
Dňa: 24.01.2018		Dňa: 24.01.2018		Dňa: 31. JAN 2018	
Meno: Patricius Sova		Meno: Ing. Miloš Lauko		Meno: Ing. STRABATA Kolarova	
Hranice boli v prírode označené nie su označené		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Uradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Meračský náčrt č. 2733		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Bodové údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

4#
842/1



✓
844/1

848

d
844/15

Fotodokumentácia



Trasa kanalizácie podľa šípky



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914712.

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 27/2018 .

Ing. Anna Žiaková
znalec

