

Meno, adresa znalca: Ing. František Nekoranec, J. Halašu 2711/12, 911 08 Trenčín
Evid. číslo znalca: 912481
Telefón, e-mail: 032/6529 829, 0907/776 991, f.nekoranec@orangemail.sk

Zadávatel: Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
Klemensova 8
813 61 Bratislava I
Stredisko železničnej geodézie
Železničiarska 1
811 04 Bratislava
IČO: 31364501
IČ DPH: SK2020480121

Číslo zmluvy: 52/2018/ZP/SŽG zo dňa 13.02.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon č. 27/2019

Predmet znaleckého posudku: Pozemky parc.č. KN-C 756/1, 857/8, parc.č. KN-E 116/2, k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín

Počet strán (z toho príloh): 27 (15)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena pre pozemky parc.č. KN-C 756/1, 857/8, parc.č. KN-E 116/2, k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín, ktoré spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na nehnuteľnostiach:
 - zriadenie a existenciu osvetlenia oprávneného z vecného bremena, a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. HA29-38-02-04.03.1/17 na zriadenie vecného bremena zo dňa 28.02.2017, vyhotoveného firmou GEO-KOD s.r.o., Karloveská 24, 841 05 Bratislava, IČO 35 715 456, úradne overeného Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom pod č. 296/17 dňa 14.03.2017 a
 - právo vstupu oprávneného z vecného bremena za účelom údržby a opravy osvetlenia po dobu jeho životnosti.

1.2. Účel znaleckého posudku:

- Podklad pre právny úkon - majetkoprávne vyporiadanie nehnuteľností v súvislosti s realizáciou stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Nové Mesto nad Váhom - Púchov, žkm 100,500 - 159,100 pre traťovú rýchlosť do 160 km/hod. - III. etapa (Trenčianska Teplá - Ilava - Beluša), SO 29-38-02.04- 03 - Žst. Zlatovce, komunikácia podjazdu ul. Brnianska, v nžkm 120,060 (sžkm 120,572) - časť Vonkajšie osvetlenie.

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18.02.2019

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.02.2019

1.5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané zadávateľom:

- Zmluva č. 52/2018/ZP/SŽG o poskytnutí, služby podľa § 269 ods.2. Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, dátum uzatvorenia zmluvy 13.02.2019
- Objednávka č. 1313410/SL k rámcovej dohode č. 52/2018/ZP/SŽG, ku kontraktu č. 27860, dátum objednávky 26.02.2019
- Geometrický plán č. HA 29-38-02-04-03.1/17 na zriadenie vecného bremena na parcely reg. KN-C č. 755, 756/1, 756/2, 785, 857/1, 857/7, 857/8, 858, 875 a reg. KN-E č. 116/2, vyhotovil GEO-KOD s.r.o., Karloveská 24, 841 05 Bratislava, IČO: 35715456, dátum vyhotovenia 28.02.2017, úradne overené katastrálnym odborom Okresného úradu Trenčín dňa 14.03.2017 pod číslom: 296/17 (originál)
- Informácie od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku o predmetných nehnuteľnostiach.

1.5.2. Získané znalcom:

- Miestne šetrenie dňa 18.02.2019
- Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 18.02.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočné výpisy z listu vlastníctva č.1973 pre k.ú. Hanzlíková (parc.č. KN-C 756/1, 857/8), vytvorené cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.02.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1714 pre k.ú. Hanzlíková (parc.č. KN-E 116/2), vytvorené cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.02.2019
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Hanzlíková (parcely registra „C“), vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.02.2019
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Hanzlíková (parcely registra „E“), vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.02.2019.

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR č.47/2009 Z.z., vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č.213/2017.

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon MS SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení zákona č.93/2006 Z.z., zákona č.522/2007 Z.z., zákona č.520/2008 Z.z., zákona č.136/2010 Z.z., zákona č.390/2015 Z.z., zákona č.91/2016 Z.z., zákona č.125/2016 Z.z. a zákona č.65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z., vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z., vyhlášky č.565/2008 Z.z., vyhlášky č.34/2009 Z.z., vyhlášky č.524/2009 Z.z. a vyhlášky č.218/2018 Z.z.
- Inštrukcia 7/2009 MS SR č. 23635/2009-51 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina z roku 2001
- Zákon číslo 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č.492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č.626/2007 Z.z., č.605/2008 Z.z., č.254/2010 Z.z., vydal ÚSI Žilina v dátume 11/2010
- Zákon číslo 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Trenčín č.14/2013 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- Zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon číslo 162/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Občiansky zákonník č. 40/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Zadávateľ znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****1.1. Výber použitej metódy:**

- Zistenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vykonám podľa časti F.2 vyhlášky č.492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov. Z titulu položenia inžinierskej siete - kanalizácie bude viaznuť na časti pozemkov parc.č. KN-C 756/1, 857/8 a parc.č. KN-E 116/2 závrada. Vlastníkom pozemkov (dve právnické osoby - Trenčiansky samosprávny kraj, Trenčín v správe Správy ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, Trenčín a Slovenská republika v správe Okresného úradu Trenčín) vznikne hospodárska ujma, ktorá vyplýva zo závady. Výpočet hospodárskej ujmy vykonám kapitalizáciou rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas obdobia uloženia inžinierskej siete. Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

kde:

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (zníženie ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena),

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].

- Zistenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov vykonám podľa časti G prílohy č.3 vyhlášky č.254/2010 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecná hodnota nájmu na mernú jednotku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

$V\dot{S}H_{POZMJ}$ - 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, ktorá 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 15-40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

- Pre zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspoľahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujem všeobecnú hodnotu pozemkov na mernú jednotku metódou polohovej diferenciácie - úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase (príloha č.3, bod E 3.1.1 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z.). Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{PMJ} = V_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2]$$

kde:

V_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 Z.z.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00)

- k_1 - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)
 k_R - koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99).

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.1973 - čiastočný:
 Katastrálne územie: Hanzlíková
 Obec: Trenčín
 Okres: Trenčín
Časť A - Majetková podstata:
 - Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 756/1 -
 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8940 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 857/8 -
 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 484 m²
 Príslušnosť k ZÚO: Pozemky v zastavanom území obce
- Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:
 - 1 Trenčiansky samosprávny kraj,
 K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR
 IČO: 36126624
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
 - Tituly nadobudnutia nevyžiadané.

 - 2 Správa ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja,
 Brniarska 3, Trenčín, PSČ 911 05, SR
 IČO: 37915568
 Spoluvlastnícky podiel: /
 - Z 570/09 - k vlastníkovi č.1 je správa k nehnuteľnosti parcelné
 číslo 756/1, 857/2, 857/8 - vz.89/09, 4/16
- Časť C - Ľarchy:
 - Bez zápisu.
 - Iné údaje:
 - Nevyžiadané.
 - Poznámka:
 - Bez zápisu.

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.1714 - čiastočný:
 Katastrálne územie: Hanzlíková
 Obec: Trenčín
 Okres: Trenčín
Časť A - Majetková podstata:
 - Parcely: - Pozemok parc.č. KN-E 116/2 -
 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²
 Príslušnosť k ZÚO: Pozemok v zastavanom území obce
- Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:
 - 1 Slovenská republika
 Identifikátor:
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
 - Tituly nadobudnutia nevyžiadané.

 - 2 Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova 3, Trenčín, PSČ 91101, SR
 Identifikátor:
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
 - K vlastníkovi č. 1 je správa ku všetkým nehnuteľnostiam Vz. 8/14
- Časť C - Ľarchy:
 - Bez zápisu.
 - Iné údaje:
 - Nevyžiadané.
 - Poznámka:
 - Bez zápisu.

- Geometrický plán č. HA 29-38-02-04-03.1/17 na zriadenie vecného bremena na
 parcely reg. KN-C č. 755, 756/1, 756/2, 785, 857/1, 857/7, 857/8, 858, 875
 a reg. KN-E č. 116/2 - čiastočný:
 Katastrálne územie: Hanzlíková
 Obec: Trenčín
 Okres: Trenčín

Výkaz výmer:

- Vyčíslenie rozsahu vecného bremena:
 - Pozemok parc.č. KN-C 756/1 - 9 m² diel č.3
 - Pozemok parc.č. KN-C 857/8 - 28 m² diel č.10
 - Pozemok parc.č. KN-E 116/2 - 2 m² diel č.1
- Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno povinnosť trpieť obmedzenia v ochrannom pásme v prospech vlastníka SO 29.38.02.04.03.01 v rámci stavby ŽSR, Modernizácia železničnej trate Nové Mesto nad Váhom - Púchov, žel. km 100.500 - 159.100, pre traťovú rýchlosť do 160 km/h, III.etapa, vo vyznačenom rozsahu na parcely reg. KN-C č. 755, 756/1, 756/2, 785, 857/1, 857/7, 857/8, 858, 872 a KN-E č. 116/2.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

- Nehnuteľnosti som obhliadol a vyfotografoval osobne dňa 18.02.2019. Boli obhliadnuté pozemky parc.č. KN-C 756/1, 857/8 a parc.č. KN-E 116/2 v priestore uloženia inžinierskej siete - osvetlenia. Predmetné pozemky sa nachádzajú v krajskom meste Trenčín, v mieste križovania sa ulíc Hlavná, Hanzlíkova a Na kamenci. Podklady a informácie o predmetných nehnuteľnostiach mi boli poskytnuté spolu so zmluvou o poskytnutí služby. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

- Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete ohodnotenia bola porovnaná so skutkovým stavom podrobnou obhliadkou. Skutkový stav v čase obhliadky, to je dňa 18.02.2019, je popísaný v časti ohodnotenia a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa v prílohe znaleckého posudku. Pri obhliadke bolo konštatované, že právny a technický stav inžinierskej siete - osvetlenia je v súlade s predloženým geometrickým plánom č. HA 29-38-02-04-03.1/17 na zriadenie vecného bremena.

1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Predmetom posudzovania v tomto znaleckom posudku sú pozemky parc.č. KN-C 756/1, 857/8 a parc.č. KN-E 116/2 v k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín. Predmetné pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce.

1.6. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

- Nehnuteľnosti uvedené v bode II.1.1.5. znaleckého posudku sú vo vlastníctve dvoch právnických osôb.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorja**

Výpočet všeobecnej hodnoty mernej jednotky pozemkov parc.č. KN-C 756/1, 857/8 a parc.č. KN-E 116/2 vykonám metódou polohovej diferenciácie. Predmetné pozemky sa nachádzajú v krajskom meste Trenčín, ktoré má 55883 obyvateľov. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú na dobre dostupnom predmestí obce, na rozhraní katastrálnych území Hanzlíková a Záblatie. Pozemky sú umiestnené na hlavnej komunikácii mestskej časti Zlatovce, v mieste jej križovania sa s Hlavnou ulicou. Mestská časť sa nachádza v okrajovej časti mesta Trenčín, od ostatného mesta je oddelená železničnou traťou na trase Bratislava - Žilina. V rámci modernizácie železničnej trate na trase Bratislava - Trenčín bol prechod a prejazd cez železničnú trať vyriešený vo forme podjazdov a podchodov. Okolie

pozemkov pozostáva zo zástavby dobre udržiavaných starších rodinných domov, miestneho reštauračného a kultúrneho zariadenia. Všetky cesty v okolí majú asfaltový povrch. V bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú zastávky mestskej autobusovej dopravy. Cesta autom do centra mesta trvá od 5 do 10 minút. V okolí pozemkov sú verejné rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynu a telekomunikácií. Vybavenie pozemkov hodnotím ako veľmi dobré. Povyšujúci faktor som zistil jeden - v krajskom meste Trenčín je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, danú lokalitu hodnotím koeficientom povyšujúcich faktorov na úrovni 2,00. Redukujúce faktory som zistil dva. Prvý povyšujúci faktor - na hlavnej komunikácii mestskej časti je vedená pravidelná prevažne osobná automobilová doprava so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou, danú lokalitu hodnotím koeficientom redukujúcich faktorov na úrovni 0,90. Druhý redukujúci faktor - pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme dráhy, hodnotím koeficientom redukujúcich faktorov na úrovni 0,95. Výsledný koeficient redukujúcich faktorov má hodnotu $0,90 \cdot 0,95 = 0,86$.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| | zastavané plochy a nádvoria | 1 | 1,00 | 1/1 | 1,00 |

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MV} = 26,56 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre, i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,15 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00 |
| k_p koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| k_f koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,40 |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera | 0,86 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 0,86$ | 3,6000 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,6000$ | 95,62 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 95,62 \text{ €/m}^2$ | 95,62 € |

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKU VÝPOČTOM

| | |
|--|---------------------|
| VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou: | 95,62 € |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 15 rokov |
| Úroková miera: | 0,01 % |
| Daň z príjmu: | 19 % |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: | 1,19 |
| Počet MJ pozemku: | 1,00 m ² |

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

$$VŠ_{NPMJ} = 95,620 * \left[\frac{(1+0,0001)^{15} * 0,0001}{(1+0,0001)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 7,592 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VŠ_{NP} = M * VŠ_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 7,592 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{7,59 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 ZÁVADY

Podľa predloženého geometrického plánu č. HA 29-38-02-04-03.1/17 sa na pozemkoch parc.č. KN-C 756/1, 857/8 a parc.č. KN-E 116/2 nachádza inžinierska sieť - osvetlenie. Inžinierska sieť je vedená naprieč pozemkami.

Podľa predmetného geometrického plánu je celková plocha posudzovaného ochranného pásma $9+28+2 = 39\text{m}^2$.

Podľa §36 ods.2) zák.č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia, vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Podľa §36 ods.2) písm.a3) je pre zavesené káblové vedenie vzdialenosť oboch rovin od krajných vodičov 1m.

Hodnotu základu dane za 1m² a %-nu sadzbu zo základu dane pozemku som prevzal zo Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Trenčín č.14/2013 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Plocha ochranného pásma inžinierskej siete a výška dane:

| Diel č. | Parc.č. KN | | Výmera dielu [m2] | Hodnota za m2 [EUR] | Sadzba zo základu dane [%] | Daň z nehnuteľností [EUR] |
|----------------------|------------|-------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1 | E | 116/2 | 2 | 5,3100 | 0,78 | 0,08 |
| 3 | C | 756/1 | 9 | 5,3100 | 0,78 | 0,37 |
| 10 | C | 857/8 | 28 | 5,3100 | 0,78 | 1,16 |
| Spolu výmera: | | | 39 | Spolu daň z nehnuteľností: | | 1,61 |

Inžinierska sieť je umiestnená na pozemkoch parc.č. KN-C 756/1, 857/8 a parc.č. KN-E 116/2. Predmetná inžinierska sieť má mierne negatívny dopad na spôsob využívania pozemkov v priestore vecného bremena. Skutočné obmedzenie využívania pozemkov z titulu uloženia inžinierskej siete uvažujem na úrovni 30%. Stratu z nájmu bez zohľadnenia závädy uvažujem v minimálnej úrovni 5%, pozemky sú využívané ako verejné komunikácie. Ostatné náklady uvažujem v forme nákladov na správu a to vo výške 1,50,- EUR/rok/pozemok.

4.1.1 Základné údaje

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie: | Časovo neobmedzené |
| Doba trvania: | 20 r. |
| Úroková miera: | 0,01 % |

4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|----------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| nájom pozemkov | 39 | m ² | 39,00 | 7,59 | 296,01 |

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-------------------------|-----------------------|
| daň z nehnuteľností | 1,61 | 1,61 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | | 1,61 |

Odhadovaná strata: 5 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 296,01 - 1,61 - 14,80 \text{ (5\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 279,60 \text{ €/rok}$$

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 nehnuteľností | 1,61 | 1,61 |
| náklady na správu | 3*1,50 | 4,50 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | | 6,11 |

Odhadovaná strata: 5 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 5) / 100 = 28,50 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 296,01 - 6,11 - 14,80 \text{ (5\% strata)} - 84,36 \text{ (28,5\% obmedzenie)} = 190,74 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

Úroková miera: $k = 0,01 / 100 = 0,0001$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 88,86 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{88,85 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 88,85 / 39 = \mathbf{2,28 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 88,86 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{1\,775,34 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,775,34 / 39 = \mathbf{45,52 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) Stav podľa LV č.1973-čiasť: a)

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnutelnosti: Pozemky parc.č. KN-C 756/1, 857/8
Vlastníci: 1 Trenčiansky samosprávny kraj,
 K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR
 IČO: 36126624
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

2 Správa ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja,
 Brnianska 3, Trenčín, PSČ 911 05, SR
 IČO: 37915568
 Spoluvlastnícky podiel: /

b) Stav podľa LV č.1714-čiasť: b)

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnutelnosti: Pozemok parc.č. KN-E 116/2
Vlastníci: 1 Slovenská republika
 Identifikátor:
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

2 Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova 3, Trenčín, PSČ 91101, SR
 Identifikátor:
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

c) Stav podľa GP č. HA 29-38-02-04-03.1/17:

| Druh pozemku | Číslo parcely | Výmera ochranného pásma (m ²) |
|-----------------------------|---------------|---|
| zastavaná plocha a nádvorie | KN-C 756/1 | 2 |
| zastavaná plocha a nádvorie | KN-C 857/8 | 9 |
| zastavaná plocha a nádvorie | KN-E 116/2 | 28 |

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Diel | Názov | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------|
| 3 | Parc.č. KN-C 756/1 | | znižuje |
| 10 | Parc.č. KN-C 857/8 | | znižuje |
| 1 | Parc.č. KN-E 116/2 | | znižuje |
| Spolu VŠH | | 1 775,34 | |
| Zaokrúhlené | | 1 780,00 | |

Slovom: Jedentisíc sedemstoosemdesiat Eur

3. ŤARCHY

LV č.1973-čiasťočný, k.ú. Hanzlíková

- Bez zápisu.
- Iné údaje:
 - Nevyžiadané.
- Poznámka:
 - Bez zápisu.

LV č.1714-čiasťočný, k.ú. Hanzlíková

- Bez zápisu.
- Iné údaje:
 - Nevyžiadané.
- Poznámka:
 - Bez zápisu.

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

- Nezistené.

v Trenčíne, dňa 01.03.2019



Ing. František Nekoranec
 Jána Halašu 2711/12
 911 08 Trenčín

Fr. Nekoranec

V. PRÍLOHY

| Str. | Dokument | Počet strán |
|---------|---|-------------|
| 13 | Objednávka na znalecký úkon č.1313410/SL | 1x strana |
| 14 - 15 | Čiasťočné výpisy z LV č.1973, k.ú. Hanzlíková | 2x strana |
| 16 | Čiasťočný výpis z LV č.1714, k.ú. Hanzlíková | 1x strana |
| 17 | Informatívna kópia z mapy „C“, k.ú. Hanzlíková | 1x strana |
| 18 | Informatívna kópia z mapy „E“, k.ú. Hanzlíková | 1x strana |
| 19 - 24 | Geometrický plán č. HA 29-38-02-04-03.1/17 | 6x strana |
| 25 | Snímka z mapy s vyznačením polohy vecného bremena | 1x strana |
| 26 | Fotodokumentácia pozemkov | 1x strana |
| 27 | Znalecká doložka | 1x strana |