

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: 47/2018/ZP/SŽG zo dňa 13.02.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon č. 24/2019

Predmet znaleckého posudku: Pozemky parc.č. KN-C 668/1, 669/2, 756/1, 807/1,
k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín

Počet strán (z toho príloh): 31 (14)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena pre pozemky parc.č. KN-C 668/1, 669/2, 756/1, 807/1, 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. HA 29-35-39/2016 na zriadenie vecného bremena zo dňa 12.12.2016, 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. 3/17 dňa 09.01.2017 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 vypořádanie 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 29-35-39 - Žst. Zlatovce, úprava a doplnenie vonkajšieho osvetlenia ul. Hlavná.

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. 47/2018/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. 1313412/SL k rámcovej dohode č. 47/2018/ZP/SŽG, ku kontraktu č. 27856, dátum objednávky 26.02.2019
- Geometrický plán č. HA 29-35-39/2016 na zriadenie vecného bremena na parc. reg. KN-C č. 667/1, 667/7, 668/1, 668/2, 669/2, 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1, vyhotovil GEO-KOD s.r.o., Karloveská 24, 841 05 Bratislava, IČO: 35715456, dátum vyhotovenia 12.12.2016, úradne overené katastrálnym odborom Okresného úradu Trenčín dňa 09.01.2017 pod číslom: 3/17 (originál)
- Informácie od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku o predmetných nehnuteľnostiach.

1.5.2. Získané znalcom:

- Miestne šetrenie dňa 18.02.2019
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 18.02.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1946 pre k.ú. Hanzlíková (parc.č. KN-C 668/1), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.02.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.178 pre k.ú. Hanzlíková (parc.č. KN-C 669/2), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.02.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1973 pre k.ú. Hanzlíková (parc.č. KN-C 756/1), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 15.02.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.1329 pre k.ú. Hanzlíková (parc.č. KN-C 807/1), vytvorený 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.

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 - osvetlenia bude viaznuť na časti pozemkov parc.č. KN-C 668/1, 669/2, 756/1, 807/1 závrada. Vlastníkom pozemkov (dve fyzické osoby - Igor a Valéria Boledovič, Ing. Richard Bariš, a dve právnické osoby - Slovenská republika v správe Slovenskej správy ciest, Bratislava, Trenčiansky samosprávny kraj, Trenčín v správe Správy ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, 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:

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

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:

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

kde:

$V\check{S}H_{POZMJ}$ - 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:

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

kde:

V_{HMJ} - 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 redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.1946 - čiastočný:
 Katastrálne územie: Hanzlíková
 Obec: Trenčín
 Okres: Trenčín
Časť A - Majetková podstata:
 - Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 668/1 -
 orná pôda o výmere 733 m²
 Príslušnosť k ZÚO: Pozemok v zastavanom území obceČasť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:
 - 1 Boledovič Igor r. Boledovič a Valéria Boledovičová r. Tomaníková,
 914 43, OMŠENIE, č. 116, SR
 Dátum narodenia: 30.03.1964 Dátum narodenia: 14.02.1964
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
 - Tituly nadobudnutia nevyžiadané.Časť C - Ťarchy:
 - Bez zápisu.
 - Iné údaje:
 - Nevyžiadané.
 - Poznámka:
 - Bez zápisu.

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.178 - čiastočný:
 Katastrálne územie: Hanzlíková
 Obec: Trenčín
 Okres: Trenčín
Časť A - Majetková podstata:
 - Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 669/2 -
 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 94 m²
 Príslušnosť k ZÚO: Pozemok v zastavanom území obceČasť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:
 - 1 Slovenská republika
 Identifikátor:
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
 - Titul nadobudnutia nevyžiadané.

 - 2 Slovenská správa ciest, Miletičova 19, Bratislava, PSČ 826 19, SR
 IČO: 003328
 Spoluvlastnícky podiel: /
 - K vlastníkovi pod por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky
 nehnuteľnosti tohto listu vlastníctva - zm.č. 277/17
 - Titul nadobudnutia nevyžiadaný.Časť C - Ťarchy:
 - Bez zápisu.
 - Iné údaje:
 - Nevyžiadané.
 - Poznámka:
 - Bez zápisu.

- 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
 Príslušnosť k ZÚO: Pozemok v zastavanom území obceČasť 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 - Ďarchy:

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

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.1329-čiastočný:

Katastrálne územie: Hanzlíková

Obec: Trenčín

Okres: Trenčín

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 807/1 -
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 283 m2
Príslušnosť k ZÚO: Pozemok v zastavanom území obce

Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 2 Bariš Richard r. Bariš, Ing.,
Hanzlíkovská 602/88, Trenčín, PSČ 911 06, SR
Dátum narodenia: 11.04.1983

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia nevyžiadany.

Časť C - Ďarchy:

- Por.č.: 2
 - V-3701/2018 - Záložné právo na stavbu (Rodinný dom) so súp. číslom 482 na pozemku registra C-KN parcele číslo 807/2 a na pozemky registra C-KN parcely číslo 807/1, 807/2, 808/3 v prospech: Tatra banka, a.s. Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00686930 na základe Zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5118027584 zo dňa 15.6.2018, zm.č. - 178/18,238/18
- Iné údaje:
 - Nevyžiadané.
- Poznámka:
 - Bez zápisu.

- Geometrický plán č. HA 29-35-39/2016 na zriadenie vecného bremena na parc. reg. KN-C č. 667/1, 667/7, 668/1, 668/2, 669/2, 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1 - čiastočný:

Katastrálne územie: Hanzlíková

Obec: Trenčín

Okres: Trenčín

Výkaz výmer:

- Vyčíslenie rozsahu vecného bremena:

- Pozemok parc.č. KN-C 668/1 - 5 m2	diel č.3
- Pozemok parc.č. KN-C 669/2 - 49 m2	diel č.5
- Pozemok parc.č. KN-C 756/1 - 16 m2	diel č.8
- Pozemok parc.č. KN-C 756/1 - 8 m2	diel č.9
- Pozemok parc.č. KN-C 756/1 - 1 m2	diel č.10
- Pozemok parc.č. KN-C 807/1 - 1 m2	diel č.14
- Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno povinnosť trpieť obmedzenia v ochrannom pásme v prospech vlastníka SO 29.35.39 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. 667/1, 667/7, 668/1, 668/2, 669/2, 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

- Nehnuteľnosti som obhliadol a vyfotografoval osobne dňa 18.02.2019. Boli obhliadnuté pozemky parc.č. KN-C 668/1, 669/2, 756/1, 807/1 v priestore uloženia inžinierskej siete - osvetlenia. Predmetné pozemky sa nachádzajú v krajskom meste Trenčín, v mieste križovania sa Bratislavskej, Hlavnej a Bavlnárskej ulice, a železničného podchodu v nžkm 120,689. 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 29-35-39/2016 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 668/1, 669/2, 756/1, 807/1 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:

- Nehnuteľností uvedené v bode II.1.1.5. znaleckého posudku sú vo vlastníctve dvoch fyzických a dvoch právnických osôb.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoría, orná pôda

Výpočet všeobecnej hodnoty mernej jednotky pozemkov parc.č. KN-C 668/1, 669/2, 756/1, 807/1 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, pri rozhraní katastrálnych území Hanzlíková a Zlatovce, v priestore križovania sa ulíc Bratislavská, Hlavná a Bavlárska. Okolie pozemkov zo strany Bratislavskej ulice pozostáva zo zástavby dobre udržiavaných starších rodinných a bytových domov, obchodných a výrobných prevádzok s priemyselným tovarom a službami. Okolie pozemkov z opačnej strany dráhy pozostáva zo zástavby dobre udržiavaných starších rodinných domov, areálu polnonákupu a miestneho cintorína. V danej lokalite je vedená rýchlostná železničná dráha na trase Bratislava - Trenčín - Žilina s podchodom, posudzované pozemky sú umiestnené po oboch stranách dráhy. Všetky cesty v okolí majú asfaltový povrch. Vo vzdialenosti do 500m 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 redukujúci faktor - na prilahlej Bratislavskej ulici, ktorá je hlavnou dopravnou tepnou z centra mesta, je vedená intenzívna automobilová doprava so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou, danú lokalitu hodnotím koeficientom redukujúcich faktorov na úrovni 0,75. Druhý redukujúci faktor - pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme dráhy, hodnotím koeficientom redukujúcich faktorov na úrovni 0,80. Výsledný koeficient redukujúcich faktorov zo strany Bratislavskej ulice má hodnotu $0,75 \cdot 0,80 = 0,68$.

S ohľadom na rozdielnu polohu a redukujúce faktory vykonám výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov po skupinách.

2.1.1.1.1 POZEMKY PARC.Č. KN-C 668/1, 669/2

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:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,25
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 _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,25
k _T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach 7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,40 * 2,00 * 0,68$	2,9750
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,9750$	79,02 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 79,02 \text{ €/m}^2$	79,02 e

2 1 1.1.2 POZEMKY PARC.Č. KN-C 756/1, 807/1

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

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

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, prednostne 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 zvyšujúcich 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	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 0,80$	3,3488
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,3488$	88,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 88,94 \text{ €/m}^2$	88,94 €

3. NÁJMY

3.1.1 NÁJOM POZEMKOV PARC.Č. KN-C 668/1, 669/2 VÝPOČTOM

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	79,02 €
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

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 79,020 * \left[\frac{(1+0,0001)^{15} * 0,0001}{(1+0,0001)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 6,274 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 6,274 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{6,27 \text{ €/rok}}$$

3.1.2 NÁJOM POZEMKOV PARC.Č. KN-C 756/1, 807/1 VÝPOČTOM

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	88,94 €
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

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 88,940 * \left[\frac{(1+0,0001)^{15} * 0,0001}{(1+0,0001)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 7,062 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 7,062 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{7,06 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Podľa predloženého geometrického plánu č. HA 29-35-39/2016 sa na pozemkoch parc.č. KN-C 668/1, 669/2, 756/1, 807/1 nachádza inžinierska sieť - osvetlenie na prístupových komunikáciách k železničnému podchodu v nžkm 120,689. Inžinierska sieť je vedená pozdĺž a naprieč pozemkami, do posudzovaných súkromných pozemkov zasahuje svojim ochranným pásmom.

Podľa predmetného geometrického plánu je celková plocha posudzovaného ochranného pásma 5+49+16+8+1+1 = 80m².

Podľa §36 ods.7) zák.č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného vodiča. Podľa §36 ods.7) písm.a) je vzdialenosť pre napätie do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky 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 [m ²]	Hodnota za m ² [EUR]	Sadzba zo základu dane [%]	Daň z nehnuteľností [EUR]
3	C	668/1	5	0,3664	0,78	0,01
5	C	669/2	49	5,3100	0,78	2,03
8	C	756/1	16	5,3100	0,78	0,66
9	C	756/1	8	5,3100	0,78	0,33
10	C	756/1	1	5,3100	0,78	0,04
14	C	807/1	1	5,3100	0,78	0,04
Spolu výmera:			80	Spolu daň z nehnuteľností:		3,11

Inžinierska sieť je umiestnená na pozemkoch parc.č. KN-C 669/2, 756/1, na ostatné posudzované pozemky zasahuje jej ochranné pásmo. 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%. Stratú z nájmu bez zohľadnenia závady zo strany Bratislavskej ulice uvažujem na úrovni 0%, pozemky sú intenzívne využívané ako verejné komunikácie. Stratú z nájmu bez zohľadnenia závady z opačnej strany dráhy uvažujem v strednej úrovni, pozemky sú umiestnené v bežnej zástavbe krajského mesta, na podružnej slepej komunikácii. Ostatné náklady uvažujem vo forme nákladov na správu a to vo výške 2,50,- EUR/rok/pozemok.

4.1 ZÁVADY (PARC.Č. KN-C 668/1, 669/2)

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	54	m ²	54,00	6,27	338,58

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcorm [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	2,04	2,04
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,04

Odhadovaná strata: 0 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 338,58 - 2,04 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 336,54 \text{ €/rok}$$

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]
daň z nehnuteľností	2,04	2,04
náklady na správu	2*2,50	5,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		7,04

Odhadovaná strata: 0 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 0) / 100 = 30,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 338,58 - 7,04 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 101,57 \text{ (30\% obmedzenie)} = 229,97 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |229,97 - 336,54| = 106,57 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 106,57 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 106,56 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 106,56 / 54 = 1,97 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 106,57 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 2 129,16 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 2 129,16 / 54 = 39,43 \text{ €/m}^2$$

4.2 ZÁVADY (PARC.Č. KN-C 756/1, 807/1)

4.2.1 Základné údaje

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

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom pozemkov	26	m ²	26,00	7,06	183,56

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	1,07	1,07
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,07

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 183,56 - 1,07 - 18,36$ (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 164,13 €/rok

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu.	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	1,07	1,07
náklady na správu	2*2,50	5,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		6,07

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 10) / 100 = 27,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 183,56 - 6,07 - 18,36$ (10% strata) - 49,56 (27% obmedzenie) = 109,57 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |109,57 - 164,13| = 54,56$ €/rok

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 54,56 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{54,55 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 54,55 / 26 = \mathbf{2,10 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 54,56 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{1\ 090,06 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\ 090,06 / 26 = \mathbf{41,93 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) Stav podľa LV č.1946-čiasť: a)

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnutelnosti: Pozemok parc.č. KN-C 668/1
Vlastníci: 1 Boledovič Igor r. Boledovič a Valéria Boledovičová r. Tomaníková,
 914 43, OMŠENIE, č. 116, SR
 Dátum narodenia: 30.03.1964 Dátum narodenia: 14.02.1964
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

b) Stav podľa LV č.178-čiasť: b)

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnutelnosti: Pozemok parc.č. KN-C 669/2
Vlastníci: 1 Slovenská republika
 Identifikátor: Spoluvlastnícky podiel: 1/1

 2 Slovenská správa ciest,
 Miletičova 19, Bratislava, PSČ 826 19, SR
 IČO: 003328 Spoluvlastnícky podiel: /

c) Stav podľa LV č.1973-čiasť: c)

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnutelnosti: Pozemok parc.č. KN-C 756/1
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: /

d) Stav podľa LV č.1329-čiasť: d)

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnutelnosti: Pozemok parc.č. KN-C 807/1
Vlastníci: 2 Bariš Richard r. Bariš, Ing.,
 Hanzlíkovská 602/88, Trenčín, PSČ 911 06, SR
 Dátum narodenia: 11.04.1983 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

d) Stav podľa GP č. HA 29-35-39/2016:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera ochranného pásma (m ²)
orná pôda	KN-C 668/1	5
zastavaná plocha a nádvorie	KN-C 669/2	49
zastavaná plocha a nádvorie	KN-C 756/1	16
zastavaná plocha a nádvorie	KN-C 756/1	8
zastavaná plocha a nádvorie	KN-C 756/2	1
zastavaná plocha a nádvorie	KN-C 807/2	1

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Diel	Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
3	Parc.č. KN-C 668/1	197,14	znižuje
5	Parc.č. KN-C 669/2	1 932,02	znižuje
8	Parc.č. KN-C 756/1	670,81	znižuje
9	Parc.č. KN-C 756/1	335,40	znižuje
10	Parc.č. KN-C 756/1	41,92	znižuje
14	Parc.č. KN-C 807/1	41,92	znižuje
Spolu VŠH		3 219,21	
Zaokrúhlene		3 220,00	

Slovom: Tritisícdvestodvadsať Eur

3. ŤARCHY

LV č.1946-čiastočný, k.ú. Hanzlíková

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

LV č.178-čiastočný, k.ú. Hanzlíková

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

LV č.1973-čiastočný, k.ú. Hanzlíková

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

LV č.1329-čiastočný, k.ú. Hanzlíková

- Por.č.: 2
 - V-3701/2018 - Záložné právo na stavbu (Rodinný dom) so súp. číslom 482 na pozemku registra C-KN parcele číslo 807/2 a na pozemky registra C-KN parcely číslo 807/1, 807/2, 808/3 v prospech: Tatra banka, a.s. Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00686930 na základe Zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5118027584 zo dňa 15.6.2018, zm.č. - 178/18,238/18
- 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

František Nekoranec

V. PRÍLOHY

Str.	Dokument	Počet strán
18	Objednávka na znalecký úkon č.1313412/SL	1x strana
19	Čiastočný výpis z LV č.1946, k.ú. Hanzlíková	1x strana
20 - 21	Čiastočné výpisy z LV č.178, k.ú. Hanzlíková	2x strana
22	Čiastočný výpis z LV č.1973, k.ú. Hanzlíková	1x strana
23	Čiastočný výpis z LV č.1329, k.ú. Hanzlíková	1x strana
24	Informatívna kópia z mapy „C“, k.ú. Hanzlíková	1x strana
25 - 28	Geometrický plán č. HA 29-35-39/2016	4x strana
29	Snímka z mapy s vyznačením polohy vecného bremena	1x strana
30	Fotodokumentácia pozemkov	1x strana
31	Znalecká doložka	1x strana