Znalec: Ing. Žiaček Pavel, Okružná č.78, 019 01 Ilava-Klobušice, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, Ev.č.914992, tel.0903543322
Zadávateľ: Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Číslo spisu (objednávky): 12.02.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 38/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty - vecného bremena k pozemkom p.č.KN-C 3548, 3549, k.ú. Nemšová, v meste Nemšová , v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.210/2018 na zriadenie vecného bremena k pozemkom C-KN p.č. 3548 a p.č.3549 vyhotovený dňa 14.12.2018, firmou Planika s.r.o., Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina, úradne overeného Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom pod.č.1793/18 dňa 07.01.2019, pre účel obmedzenia vlastníckeho práva vybudovaním verejnoprospešnej stavby cyklotrasy.

Počet strán (z toho príloh): 44 (30)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Pozemky sa nachádzajú v meste Nemšová.

Základné údaje pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena:
1. Všeobecná hodnota vecného bremena je vypočítaná ako ročná odplata ako aj jednorázová.
2. Za rozhodný dátum je dátum 28.02.2019, kedy bolo vykonané miestne šetrenie predmetu posudku.
3. Časové trvanie vecného bremena uvažujem neobmedzené, to znamená že návratnosť investície sa vo výpočte predpokladá v trvaní 20 rokov.
4. V čase ohodnotenia je úroková sadzba ECB 0,0%, úroky v komerčných bankách pri termínovaných vkladoch na obdobie 1 rok sú v rozsahu 0,3 až 2,0%, preto uvažujem s úrokovou mierou 1,0%.
5. Náklady spojené s užívaním pozemkov uvažujem daň z nehnuteľnosti.
Podľa Všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach mesta Nemšová č.10/2015, je určená daň z pozemkov v meste Nemšová nasledovne:
- podľa §3 ods.3.1 je základ dane pre ornú pôdu 0,6034.-€/m2.
- podľa §3 ods. 3.4 je základ dane pre ostatné plochy 2,12.-€/m2
- podľa §4 je ročná sadzba dane pre ornú pôdu, ostatné plochy vo výške 0,38% zo základu dane.
5. Stratu z výnosu z prenájmu stanovujem vo výške 75%, nakoľko v mieste je nízky záujem o prenájom pozemkov.
Obmedzenie z titulu závady odhadujem vo výške 25%, nakoľko sa jedná o nízku stratu z dôvodov využiteľnosti pozemkov.

4.1.Pozemok p.č.KN-C 3548

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 1 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom	48	m²	48,00	0,135	6,48

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	48*2,12/100*0,38	0,39
Predpokladané bežné náklady spolu:		**0,39**

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 6,48 - 0,39 - 4,86 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1,23 €/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 nehnuteľnosti	48*2,12/100*0,38	0,39
Predpokladané budúce náklady spolu:		**0,39**

Odhadovaná strata: 75 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 25 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
25 * (100 - 75) / 100 = 6,25 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 6,48 - 0,39 - 4,86 (75% strata) - 0,41 (6,25% obmedzenie) = 0,82 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,82 - 1,23| =$ **0,41 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 1 / 100 = 0,01

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 0,41 * \frac{(1+0,01)^1 - 1}{(1+0,01)^1 * 0,01}$$

$VŠH_{VB}$ = **0,41 €**

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB}$/ MJ = 0,41 / 48 = **0,01 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 0,41 * \frac{(1+0,01)^{20} - 1}{(1+0,01)^{20} * 0,01}$$

$VŠH_{VB}$ = **7,40 €**

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB}$/ MJ = 7,40 / 48 = **0,15 €/m²**

4.2 Pozemok p.č.KN-C 3549

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 1 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom	29	m²	29,00	0,135	3,92

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
dań z nehnuteľnosti	29*0,6034/100*0,38	0,07
Predpokladané bežné náklady spolu:		**0,07**

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 3,92 - 0,07 - 2,94 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 0,91 €/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]
dań z nehnuteľnosti	29*0,6034/100*0,38	0,07
Predpokladané budúce náklady spolu:		**0,07**

Odhadovaná strata: 75 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 25 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
25 * (100 - 75) / 100 = 6,25 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 3,92 - 0,07 - 2,94 (75% strata) - 0,25 (6,25% obmedzenie) = 0,66 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,66 - 0,91| =$ **0,25 €/rok**

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 1 / 100 = 0,01

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 0,25 * \frac{(1+0,01)^1 - 1}{(1+0,01)^1 * 0,01}$$

$VŠH_{VB}$ = **0,25 €**

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 0,25 / 29 =$ **0,01 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 0{,}25 * \frac{(1 + 0{,}01)^{20} - 1}{(1 + 0{,}01)^{20} * 0{,}01}$$

$VŠH_{VB}$ = **4,51 €**

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 4{,}51 / 29 =$ **0,16 €/m²**

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Ostatná plocha	KN-C 3548	48,00
Orná pôda	KN-C 3549	29,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena pozemkov p.č.KN-C 3548, 3549, k.ú. Nemšová, v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 210/2018 na zriadenie vecného bremena k pozemkom C-KN p.č.3548 a p.č.3549, vyhotovený dňa 14.12.2018 firmou Planika s.r.o., Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Ostatná plocha - parc. č. KN-C 3548 (48 m²)	137,76
Orná pôda-C 3549 - parc. č. KN-C 3549 (29 m²)	83,23
Všeobecná hodnota celkom	**220,99**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**220,00**

Slovom: Dvestodvadsať Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
KN-C 3548	0,135	6,48
KN-C 3549	0,135	3,92
Spolu		**10,40**
Zaokrúhlene		**10,00**

Slovom: Desať Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Pozemok p.č.KN-C 3548	7,40	znižuje
Pozemok p.č.KN-C 3549	4,51	znižuje
Spolu VŠH	**11,91**	
Zaokrúhlene	**12,00**	

Slovom: Dvanásť Eur

V Ilave-Klobušiciach, dňa 1.3.2019

Ing. Žiaček Pavel

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 12.2.2019 - 1 list
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.3785 k.ú. Nemšová, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.02.2019 - 7 listov
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.3786,k.ú. Nemšová, vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.02.2019 - 7 listov
4. Kópia z katastrálnej mapy p.č. KN "C" k.ú. Nemšová, vytvorená cez katastrálny portál dňa 28.02.2019 - 1 list
5. Mapa mesta Nemšová - 1 list
6. Geometrický plán č.210/2018 vyhotovený dňa 14.12.2018 firmou Planika s.r.o., Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina - 2 listy
7. Územné rozhodnutie č.j. 1043/2017/Dus-3, vydané dňa 12.11.2018 - 10 listov
8. Fotodokumentácia - 1 list

Google Nemšová

Snímky © 2019 CNES / Airbus, Údaje máp © 2019 Google 200 m

MAPA NEMŠOVÁ

LOKALITA POZEMKOV

PRÍLOHA č. 5

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č.8

Lokalita pozemkov p.č.KN-C 3548, 3549, k.ú. Nemšová