

Znalec: Ing. Miroslav Velko, adresa výkonu činnosti Devínska cesta 1, 841 04 Bratislava, evidenčné číslo 913748, tel.: 0903401487

Zadávateľ: Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: objednávka zo dňa 22.6.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 37/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - v rozsahu ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia na pozemkoch :

-registra C parcelné čísla 734/1 a 734/2, k.ú. Vlčkov, obec Dežerice, okres Bánovce nad Bebravou, vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom, a aj ich odstránenie,

obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku, užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "PE_Vlčkov, Dežerice, zakabel., NNV, NNK", ktoré pozemky sú v zmysle listu vlastníctva č. 824 vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín v správe Správa ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, Brnianska 3, 911 05 Trenčín, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-69/2020 úradne overeného dňa 5.6.2020 pod č. 149/2020.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 62 strán (z toho 40 strán príloh)

Počet vyhotovení: 4 vyhotovenia

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - v rozsahu ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia na pozemkoch :

-registra C parcelné čísla 734/1 a 734/2, k.ú. Vlčkovce, obec Dežerice, okres Bánovce nad Bebravou, vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom, a aj ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku, užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "PE_Vlčkovce, Dežerice, zakabel., NNV, NNK", ktoré pozemky sú v zmysle listu vlastníctva č. 824 vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín v správe Správa ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, Brnianska 3, 911 05 Trenčín, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-69/2020 úradne overeného dňa 5.6.2020 pod č. 149/2020.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:

- a) vecné bremeno bude zriadené in personam na dobu neurčitú;
- b) vecné bremeno bude zriadené na časť určeného pozemku, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol definovaný predloženým geometrickým plánom pre stavbu "PE_Vlčkovce, Dežerice, zakabel., NNV, NNK";
- c) vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom, ktoré vedenia sú vybudované; obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, výstavbu, prevádzku, užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "PE_Vlčkovce, Dežerice, zakabel., NNV, NNK", a povinnosť strpieť ochranné pásmo podzemných elektrických rozvodov podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rozsahu definovanom geometrickým plánom č.34125361-69/2020 úradne overeného dňa 5.6.2020 pod č. 149/2020.
- d) oprávneným z vecného bremena je Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36361518.
- e) povinným z vecného bremena je vlastník pozemku.

2. Účel znaleckého posudku : Účelom znaleckého posudku je stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.6.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.6.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka zo dňa 22.6.2020,
2. Geometrický plán číslo 34125361-69/2020 - na vyznačenie práva vecného bremena v rozsahu ochranného pásma inžinierskej siete na pozemkoch C-KN parcelné čísla 734/ a 734/2, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín, s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 48 Trenčín, IČO: 34125361, vyhotovila Ing. Anna Holá dňa 20.4.2020, ktorý autorizačne overila dňa 20.4.2020 Ing. Anna Holá, a ktorý bol úradne overený dňa 5.6.2020 pod číslom 149/2020 - kópia,
3. Stavebné povolenie na stavbu na stavbu "PE_Vlčkovce, Dežerice, zakabel., NNV, NNK" vydala Obec Dežerice dňa 20.6.2017 pod číslom: 97/2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.7.2017-kópia,
4. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu na stavbu "PE_Vlčkovce, Dežerice, zakabel., NNV, NNK", stavebný objekt SO 01 - NN zemné vedenie, vydala Obec Dežerice dňa 18.11.2019 pod číslom: 584/2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7.12.2019-kópia,
4. Porealizačné zameranie podzemných vedení NN v dotknutej časti - kópia,

5.b) Získané znalcom :

Miestne šetrenie zo dňa 25.6.2020,

Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 824, k.ú. Vlčkovo vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.6.2020 ,

Informatívne kópie z katastrálnej mapy pre parcely C-KN číslo 734/1 a 734/2 ,k.ú. Vlčkovo vytvorené cez katastrálny portál dňa 22.6.2020 ,

Informácie o ponukových cenách nehnuteľností z internetu (www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.topreality.sk).

Informácie o úrokových sadzbách , úrokovej miere ECB (www.nbs.sk),

Informácie o obci Dežerice, územnom pláne, predajoch obecných pozemkov (www.dezerice.sk)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení,

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

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

Zákon č. 251/2012 Z.z. - energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

Zákon NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení .

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**a) Definície pojmov**

(v zmysle Vyhl. č. 292/2004,Z.z. Príl.č.3)

- Všeobecná hodnota (VŠH) - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou spravidla vrátane dane z pridanej hodnoty.

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou:

a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie)

b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),

c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo a pod)

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie, najviac však 20 rokov.

b) Definície použitých postupov

Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie všeobecnej hodnoty vecného bremena je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré predstavuje (bude predstavovať) závalu viaznucu na nehnuteľnosti (časti pozemkov). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti - časti pozemkov s vedením podzemných inžinierskych sietí NN (s ochranným pásom), ktorá nehnuteľnosť bude zaťažená vecným bremenom.

V obci možnosti napojenia na inžinierske siete - vodovod, zemný plyn, elektrina, žumpy.

Dopravné možnosti - bezprostredne zastávka medzimestského autobusu, osobná automobilová doprava.

V obci je vybavenosť prislúchajúca veľkosti obce - predovšetkým obecný úrad, materská škola, kultúrny dom, obecná knižnica, kostol, pošta, zmiešaný tovar, COOP Jednota, pohostinstvo, motorest, predaj okrasných drevín, stavebniny, strojárská výroba (Unikov), drevovýroba, sušiareň dreva, autoservis, športové možnosti predovšetkým - futbalové ihrisko, stolný tenis.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky:

- parcela registra "C" číslo 734/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu prevažne zelený pás pozdĺž asfaltovej komunikácie III. triedy č. 1850, čiastočne túto cestu,

- parcela registra "C" číslo 734/2 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu prevažne zelený pás pozdĺž asfaltovej komunikácie III. triedy č. 1850, čiastočne túto cestu,

Ohodnocovaná časť pozemku je/bude s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia NN.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetných nehnuteľností v zmysle listu vlastníctva č. 824.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok 1 - parcela registra C-KN číslo 734/1- zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 10678 m², parcela registra C-KN číslo 734/2- zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 3399 m², (LV č. 824), k.ú. Vlčkovo,

ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblového vedenia NN. Trasa podzemného vedenia NN s ochranným pásmom bola zameraná geometrickým plánom číslo 34125361-69/2020 - na vyznačenie práva vecného bremena v rozsahu ochranného pásma inžinierskej siete na pozemkoch C-KN parcelné čísla 734/1 a 734/2, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín, s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 48 Trenčín, IČO: 34125361, vyhotovila Ing. Anna Holá dňa 20.4.2020, ktorý autorizačne overila dňa 20.4.2020 Ing. Anna Holá, a ktorý bol úradne overený dňa 5.6.2020 pod číslom 149/2020 (podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán č.34125361-69/2020 nebol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačená trasa podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom vybudovaných ako súčasť stavby "PE_Vlčkovo, Dežerice, zakabel., NNV, NNK", stavebný objekt SO 01 - NN zemné vedenie na časti pozemkov: parcely registra "C" číslo 734/1 a 734/2 k.ú. Vlčkovo.

Druh a účel stavby : inžinierska stavba - miestne rozvody elektriny §43a ods.3 písm.i).

Vlastníkom stavby je Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO : 36 361 518.

Zadávateľ posudku deklaroval skutočnú realizáciu vedenia v podklade 5.a5 - Porealizačné zameranie vedení v danom úseku.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obci Dežerice (asi 1 018 obyvateľov ku 31.12.2019), katastrálne územie Vlčkovo, okres Bánovce nad Bebravou, ktoré okresné mesto je vzdialené asi 6,9 km, Trenčiansky kraj, krajské mesto Trenčín je vzdialené asi 25 km, do hlavného mesta SR Bratislavy asi 140 km, v definovanej časti predstavujú pás pozdĺž cesty III.triedy č. 1850, čiastočne túto cestu.

Pozemky :

- parcely registra "C" číslo 734/1 a 734/2, v definovanej časti NN vedenia, ktoré vedenia boli vybudované ako stavebný objekt SO 01 NN zemné vedenia, ktorý je súčasť stavby "PE_Vlčkovo, Dežerice, zakabel., NNV, NNK". Stavebné povolenie vydala Obec Dežerice dňa 20.6.2017 pod číslom: 97/2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.7.2017.

Kolaudačné rozhodnutie na túto stavbu "PE_Vlčkovo, Dežerice, zakabel., NNV, NNK", vydala Obec Dežerice dňa 18.11.2019 pod číslom: 584/2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7.12.2019.

V blízkosti vymedzenej časti pozemkov sa nachádza predovšetkým verejne využívaná cesta, rodinné domy, záhrady, obchodný a prevádzkový areál - strešné centrum SIPA.

V zmysle územného plánu Obce Dežerice, schváleného Obecným zastupiteľstvom v Dežericiach dňa 27.02.2013, ako i záväzné časti Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce Dežerice schválené v roku 2018, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 12018 s účinnosťou od 29.3.2018, je predmetnú územie obce súčasťou zastavaného územia obce, s funkciami:

- dopravná infraštruktúra- cesta III.triedy,

v dotyku prevažne:

- plochy rodinných domov,,

- plochy súkromnej zelene,

- čiastočne plochy obchodov a služieb.

V danej lokalite možnosti napojenia na inžinierske siete - vodovod, zemný plyn, elektrina, kanalizácia do žump. Dopravné možnosti - bezprostredne zastávka medzimestského autobusu, osobná automobilová doprava.

V obci je vybavenosť prislúchajúca veľkosti obce - predovšetkým obecný úrad, materská škola, kultúrny dom, obecná knižnica, kostol, pošta, zmiešaný tovar, COOP Jednota, pohostinstvo, motorest, predaj okrasných drevín, stavebniny,, strojárská výroba (Unikov), drevovýroba, sušiareň dreva, autoservis, športové možnosti predovšetkým - futbalové ihrisko, stolný tenis.

Ohodnocované pozemky:

- parcela registra "C" číslo 734/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu prevažne zelený pás pozdĺž asfaltovej komunikácie III. triedy č. 1850, čiastočne túto cestu, v zmysle LV č. 824, pozemok v zastavanom území obce,

- parcela registra "C" číslo 734/2 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu prevažne zelený pás pozdĺž asfaltovej komunikácie III. triedy č. 1850, čiastočne túto cestu, v zmysle LV č. 824, pozemok mimo zastavaného územia obce,

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.2. :

- parcela "C" číslo 734/1,k.ú.Vlčkov- vecné bremeno o výmere 2002 m² - diel 1 geometrického plánu č.34125361-69/2020, v zmysle LV č. 824, pozemok v zastavanom území obce,
- parcela "C" číslo 734/2, k.ú.Vlčkov- vecné bremeno o výmere 655 m² - diel 2 geometrického plánu č.34125361-69/2020

spolu : 2 657 m²

Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v čase ohodnotenia zistené neboli. Pozemky určené na infraštruktúru územia sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežným obchodovateľným pozemkom na trhu nehnuteľností.

V obci Dežerice boli zistené ponukové ceny nezastavaných stavebných pozemkov nasledovne:

- tri ponuky pozemkov na výstavbu rodinných domov - 28 až 38€/m²,

- jedna ponuka ornej pôdy 20,07 €/m²,

zdroj internetový portál www.nehnutenosti.sk, www.topreality.sk, extrémne ponuky vylučujem. Ide o ceny ponukové, tzv. dohadovacie.

Na oficiálnej internetovej stránke obce Dežerice (www.dezerice.sk) boli zistené nasledovné údaje:

-Kúpna zmluva 142019 zo dňa 20.6.2019 -predaj obecného pozemku parc.číslo 244/1-trvalé trávnaté porasty o výmere 749 m², cena celkom 35 000 €,

-Kúpna zmluva 122018 zo dňa 22.6.2018 -predaj obecného pozemku parc.číslo 99/3-zastavané plochy a nádvoría o výmere 42 m², cena celkom 210 €, za jednotkovú cenu 5€/m²,

Na verejne prístupnom centrálnom registri zmlúv nebola zistená ani jedna uzatvorená kúpna zmluva v danom mieste a čase (zdroj : www.crz.gov.sk, www.zmluvy.gov.sk)

V ohodnotení zohľadňujem aj vo všeobecnosti zvýšený záujem o kúpu pozemkov v obci. Vo výpočte zohľadňujem obmedzené využitie pozemku - dopravný koridor cesta III.triedy č.1850.

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciácie:

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č.3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre obec Dežerice je východisková hodnota určená na úrovni 3,32 €/m², ktorá východisková hodnota sa ďalej objektivizuje koeficientom polohovej diferenciácie. V objektivizačných faktoroch sa zohľadňuje všeobecná situácia, možnosť intenzity využitia, dopravného napojenia, možností funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry, ktoré sa posudzuje vzhľadom na možné priame napojenie (cez vlastné prípadne obecné pozemky) na inžinierske siete, možnosť priameho prístupu napr. z verejne využívannej cesty, v závislosti od náročnosti (technickej, finančnej a pod.) s napojením, zohľadnenie zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

1. koeficient všeobecnej situácie /0,8-0,9/

Koeficient je stanovený pre obytné zóny miest do 5 000 obyvateľov. Pre danú situáciu stanovujem koeficient v strednej výške 0,85.

2. koeficient intenzity využitia /0,7-0,9/

Verejné plochy - inžinierske stavby. Stanovujem strednú hodnotu 0,8.

3. Koeficient dopravných vzťahov /0,9/

Koeficient stanovený pre pozemky v samostatnej obci s autobusovou prímestskou dopravou, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do okresného mesta Bánovce nad Bebravou, ktoré je vzdialené asi 7 km asi do 10 minút pri bežnej premávke, doprava do mesta ešte vyhovujúca.

4. Koeficient funkčného využitia územia /1,0-1,3/

V lokalite sú bezprostredne predovšetkým rodinné domy, funkcia - bývanie v rodinných domoch. Pre funkčné využitie územia stanovujem hodnotu 1,3.

5. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku /1,0-1,3/

dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu), odkanalizovanie do žump, prístup po ceste verejného charakteru, stanovujem hodnotu 1,3.

6. Koeficient povyšujúcich faktorov /1,01-3,0/

Je možné konštatovať vo všeobecnosti zvýšený záujem o kúpu pozemkov v obci, ktorá je v dosahu okresného mesta Bánovce nad Bebravou a Trenčína. Stanovujem koeficient 2,5.

7. Koeficient redukujúcich faktorov /0,2-0,99/

Obmedzené využitie pozemku - komunikácia verejného charakteru, inžinierske stavby, stanovujem hodnotu 0,95.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
C-KN p.č.734/1	zastavaná plocha a nádvorie	2002,00	1/1	2002,00
C-KN p.č. 734/2	zastavaná plocha a nádvorie	655,00	1/1	655,00
Spolu výmera				2 657,00

Obec:

Dežerice

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,80 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 0,95$	2,4564
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4564$	8,16 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. C-KN p.č.734/1	$2\,002,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 336,32
parcely č. C-KN p.č. 734/2	$655,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 344,80
Spolu		21 681,12

3. NÁJMY

Nakoľko nebola zistená ponuka nájmu porovnateľných pozemkov v danej lokalite a čase, je výška nájmu stanovená výpočtom v zmysle postupu popísanom v časti I.ods.7 posudku.

Pri záväzkoch neobmedzeného trvania sa pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú, za základ výpočtu vezme obdobie dvadsiatich rokov, z uvedeného dôvodu uvažujem pri ohodnotení nájmu, z dôvodu harmonizácie, obdobie predpokladanej návratnosti investície v trvaní 20 rokov.

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), u pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie a vyššieho využitia, pozemky s dobrými fyzickými charakteristikami. Hornú hranicu intervalu je vhodné použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou všeobecnou hodnotou) s nevhodnými fyzickými charakteristikami, pozemky s dlhodobým obdobím návratnosti, s nízkym minimálnym výnosom a s problematickým zabezpečením nájmu. Do výpočtu je prevzatá všeobecná hodnota pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

Úroková miera: sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa §17 ods.1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z.z. a ďalších všeobecne záväzných predpisov SR), od 16.3.2016 je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk), v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov pre nefinančné spoločnosti za obdobie 1 roka (6/2019-5/2020) v hodnote 0,11503%, zaokrúhlene 0,12%.

Výsledná hodnota zabezpečuje vnútornú mieru výnosovosti.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**3.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP 34125361-69/2020)**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	8,160 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,12 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	2 657,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 8,160 * \left[\frac{(1+0,0012)^{20} * 0,0012}{(1+0,0012)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 0,500 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,657,00 \text{ m}^2 * 0,500 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,328,50 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

POPIS

Zadelenie: Vecné bremeno s povinnosťou strpieť (napr. právo prechodu)

Stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemku: líniovými stavbami

Stanovenie hodnoty vecného bremena na budovách, stavbách a pozemkoch: technickými zariadeniami (napr. energetické rozvody a pod.)

Posúdenie vecného bremena: odplatné

Vplyv na hodnotu ohodnocovaných budov, hál, stavieb a pozemkov: znižuje (nevýhoda)

Vecné bremeno spočíva v povinnosti vlastníka pozemku (povinného) strpieť na časti pozemku vo vyznačenom rozsahu :

- zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
- užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie,
- zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361 - 69/2020 úradne overeného dňa 5.6.2020 pod č. 149/2020 ,
- zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká oprávnenému podľa § 11 ods. 1 písm. a) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, právo vstupovať na zaťaženú nehnuteľnosť v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti.

Vecné bremeno - vytvára závalu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie pozemku je uložením podzemného elektrického vedenia obmedzené, čo prináša vlastníkovi stratu z možného prenájmu. V danom prípade sú vymedzené pozemky v dotknutej časti s pôvodným využitím.

Uložením podzemných inžinierskych sietí nie je podstatne obmedzené jeho primárne pôvodné využívanie, okrem prípadu, keď je potrebné z titulu poruchy pristúpiť k oprave, toto obmedzenie predpokladám 30 % (miera obmedzenia), pričom bežnú stratu z nevyužitého nájomného uvažujem v rozsahu od 50- 75% - pomerne nízky záujem o prenájom s daným využitím -dopravný koridor cesty. Rozsah pre vecné bremeno bol definovaný geometrickým plánom číslo 34125361-69/2020 (podklad 5.a.2) vo výmere pre ohodnocovanú časť spolu 2657 m² (2002+655 m²). Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časove neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov. Základná úroková sadzba v čase ohodnotenia je podľa ECB 0,00%, v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov nefinančných spoločností za obdobie 1 roka 06/2019 - 05/2020.

Náklady - správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu (nájomu pozemku), v zmysle Zákona NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení (§6 ods. 2 písm.b) , nie je uvažovaná daň z nehnuteľnosti – pozemok je oslobodený od dane z nehnuteľnosti.

4.1 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 734/1 (LV č.824), k.ú. Vlčkov - v rozsahu 2002 m², diel 1 geometrického plánu 34125361-69/2020

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,12 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 734/1 (LV č.824), k.ú. Vlčkov - v rozsahu 2002 m ² , diel 1 geometrického plánu 34125361-69/2020	2002	m ²	2 002,00	0,5	1 001,00

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 1 001,00	30,03
Predpokladané bežné náklady spolu:		30,03

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 001,00 - 30,03 - 500,50 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 470,47 €/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]
Správa	3/100* 1 001,00	30,03
Predpokladané budúce náklady spolu:		30,03

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 1 001,00 - 30,03 - 500,50 (50% strata) - 150,15 (15% obmedzenie) = 320,32 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |320,32 - 470,47| = 150,15 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,12 / 100 = 0,0012$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 150,15 * \frac{(1+0,0012)^1 - 1}{(1+0,0012)^1 * 0,0012}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 149,97 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 149,97 / 2002 = 0,07 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 150,15 * \frac{(1+0,0012)^{20} - 1}{(1+0,0012)^{20} * 0,0012}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,965,49 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2\,965,49 / 2002 = 1,48 \text{ €/m}^2$$

4.2 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 734/2 (LV č.824), k.ú. Vlčkov - v rozsahu 655 m², diel 2 geometrického plánu 34125361-69/2020

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,12 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 734/2 (LV č.824), k.ú. Vlčkov - v rozsahu 655 m ² , diel 2 geometrického plánu 34125361-69/2020	655	m ²	655,00	0,5	327,50

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 327,50	9,83
Predpokladané bežné náklady spolu:		9,83

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 327,50 - 9,83 - 163,75 \text{ (50\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 153,92 \text{ €/rok}$$

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]
Správa	3/100* 327,50	9,83
Predpokladané budúce náklady spolu:		9,83

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 327,50 - 9,83 - 163,75 (50\% \text{ strata}) - 49,13 (15\% \text{ obmedzenie}) = 104,79 \text{ €/rok}$

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |104,79 - 153,92| = 49,13 \text{ €/rok}$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,12 / 100 = 0,0012$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 49,13 * \frac{(1+0,0012)^1 - 1}{(1+0,0012)^1 * 0,0012}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 49,07 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 49,07 / 655 = 0,07 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 49,13 * \frac{(1+0,0012)^{20} - 1}{(1+0,0012)^{20} * 0,0012}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 970,33 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 970,33 / 655 = 1,48 \text{ €/m}^2$$

2.VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 734/1 (LV č.824), k.ú. Vlčkov - v rozsahu 2002 m ² , diel 1 geometrického plánu 34125361-69/2020	2 965,49	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 734/2 (LV č.824), k.ú. Vlčkov - v rozsahu 655 m ² , diel 2 geometrického plánu 34125361-69/2020	970,33	znižuje
Spolu VŠH	3 935,82	
Zaokrúhlene	3 940,00	

Slovom: Tritisícdeväťstoštyridsať Eur

V Bratislave, dňa 06.07.2020



(Signature)
Ing. Miroslav Velko

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 22.6.2020,

Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 824, k.ú. Vlčkov - vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.6.2020 ,

Informatívne kópie z katastrálnej mapy pre parcely C-KN číslo 734/1 a 734/2 ,k.ú. Vlčkov - vytvorené cez katastrálny portál dňa 22.6.2020 ,

Geometrický plán číslo 34125361-69/2020 - na vyznačenie práva vecného bremena v rozsahu ochranného pásma inžinierskej siete na pozemkoch C-KN parcelné čísla 734/ a 734/2 , vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín, s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 48 Trenčín, IČO: 34125361, vyhotovila Ing. Anna Holá dňa 20.4.2020, ktorý autorizačne overila dňa 20.4.2020 Ing. Anna Holá, a ktorý bol úradne overený dňa 5.6.2020 pod číslom 149/2020,

Stavebné povolenie na stavbu na stavbu "PE _Vlčkov, Dežerice, zakabel., NNV, NNK" vydala Obec Dežerice dňa 20.6.2017 pod číslom: 97/2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.7.2017,

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu na stavbu "PE _Vlčkov, Dežerice, zakabel., NNV, NNK" , stavebný objekt SO 01 - NN zemné vedenie, vydala Obec Dežerice dňa 18.11.2019 pod číslom: 584/2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7.12.2019,

Porealizačné zameranie podzemných vedení NN v dotknutej časti ,

Fotodokumentácia,

Informácie o ponukových cenách pozemkov na trhu nehnuteľností v obci Dežerice (zdroj www.nehnuteelnosti.sk, www.topreality.sk),

Štatistické údaje NBS - úroková miera nových vkladov za obdobie 1 roka (06/2019-05/2020) , úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk),