

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

Zadávateľ: 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: 03/2017/ZP/SŽG zo dňa 28.04.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon č. 62/2017

Predmet znaleckého posudku:

Pozemky parc.č. KN-C 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1, 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 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1, k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín, ktoré spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na nehnuteľnostiach:
 - zriadenie a existenciu inžinierskych sietí - vedení NN oprávneného z vecného bremena a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. HA 29-35-37/2016 na zriadenie vecného bremena a priznanie práva uloženia inžinierskych sietí zo dňa 13.07.2016, 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. 1263/2016 dňa 18.10.2016 a
 - právo vstupu oprávneného z vecného bremena na pozemky za účelom vykonávania údržby a opráv vedení NN po dobu jeho životnosti.

1.2. Účel 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 (úsek Zlatovce - Trenčianska Teplá), SO 29-35-37 - Žst. Zlatovce, prípojka NN pre podchod ul. Hlavná v nžkm 120,689 (Mesto Trenčín).

1.3. Dátum objednania posudku: 10.05.2017

1.4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.04.2017

1.5. Dátum vypracovania posudku: 14.05.2017

1.6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

1.6.1. Poskytnuté zadávateľom:

- Zmluva č. 03/2017/ZP/SŽG o poskytnutí služby podľa § 269 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, dátum uzatvorenia zmluvy 28.04.2017
- Objednávka č. 1260339/SL k rámcovej dohode č. 03/2017/ZP/SŽG, ku kontraktu č. 25111, dátum objednávky 10.05.2017
- Geometrický plán č. HA 29-35-37/2016 na zriadenie vecného bremena na parc. reg. KN-C č. 667/1, 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1, vyhotovil GEO-KOD s.r.o., Karloveská 24, 841 05 Bratislava, IČO: 35 715 456, dátum vyhotovenia 07.10.2016, úradne overené katastrálnym odborom Okresného úradu Trenčín dňa 18.10.2016 pod číslom: 1263/2016 (originál)
- Informácie od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku o predmetných nehnuteľnostiach.

1.6.2. Obstarané znalcom:

- Miestne šetrenie dňa 28.04.2017
- Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 28.04.2017
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočné výpisy z listu vlastníctva č.1 pre k.ú. Hanzlíková (parc.č. KN-C 755, 757, 758, 806/1), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 31.03.2017 a 01.04.2017
- 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 31.03.2017
- 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 31.03.2017

- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Hanzlíková (parcely registra „C“), vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 31.03.2017.

1.7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z..

1.8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- 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 MS SR č.500/2005 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.534/2008 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č. 33/2009 Z.z., v znení vyhlášky MS SR 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 MS SR č.400/2006 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č. 565/2008 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č. 34/2009 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.

1.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Zadávatel 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.254/2010 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Z titulu položenia inžinierskej siete - vedení NN bude viazať na časti pozemkov parc.č. KN-C 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1 závrada. Vlastníkom pozemkov (dve právnické osoby - Mesto Trenčín, Trenčiansky samosprávny kraj a jednej fyzickej osobe - František Šustek) 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].

- Všeobecná hodnota nájmu za pozemok 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.

- Jednotková všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (pozemok v zastavanom území obce) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

$V\dot{H}_{MJ}$ - jednotková východisková hodnota pozemku podľa prílohy č.3 k vyhláske č. 492/2004 Z.z.

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_1 \cdot k_2 \cdot k_R \quad [-]$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,50-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,90-2,00)

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

k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,00)

k_1 - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_2 - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01-3,00).

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.1 - čiastočný:

Katastrálne územie: Hanzlíková

Obec: Trenčín

Okres: Trenčín

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 755 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1870 m2
 - Pozemok parc.č. KN-C 757 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1030 m2
 - Pozemok parc.č. KN-C 758 -
Ostatné plochy o výmere 6511 m2
 - Pozemok parc.č. KN-C 806/1 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 5166 m2
- Príslušnosť k ZÚO: Pozemky v zastavanom území obce

Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 1 Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, Trenčín, PSČ 911 64, SR
IČO: 00312037

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia nevyžiadané.

Časť C - Ďalšie:

- 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 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 8940 m2
- Príslušnosť k ZÚO: Pozemok 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,
Brnianska 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 - Ďalšie:

- Bez zápisu.
- Iné údaje:
- Por.č.: 2
- Z 570/09 - k vlastníkovi č.1 je správa k nehnuteľnosti parcelné číslo 756/1, 857/2, 857/8 - vz.89/09, 4/16
- 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 -
Zastavané plochy a nádvoria o výmere 283 m2
- Príslušnosť k ZÚO: Pozemok v zastavanom území obce
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1384/2017

Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 1 Šustek František r. Šustek, Ing.,
Hlavná 482/3, Trenčín, PSČ 911 05, SR
Dátum narodenia: 22.04.1954

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia nevyžiadané.

Časť C - Tarchy:

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

-
- Geometrický plán č. HA_29-35-37/2016 na zriadenie vecného bremena na parc. reg. KN-C č. 667/1, 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 755 - 5 m2	diel č.2
- Pozemok parc.č. KN-C 756/1 - 29 m2	diel č.3
- Pozemok parc.č. KN-C 756/1 - 16 m2	diel č.4
- Pozemok parc.č. KN-C 757 - 121 m2	diel č.5
- Pozemok parc.č. KN-C 758 - 48 m2	diel č.6
- Pozemok parc.č. KN-C 806/1 - 4 m2	diel č.7
- Pozemok parc.č. KN-C 807/1 - 1 m2	diel č.8
- Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno povinnosť trpieť obmedzenia v ochrannom pásme v prospech vlastníka SO 29.35.37 v rámci stavby ŽSR, Modernizácia trate Nové Mesto nad Váhom - Púchov, žel. km 100.500 - 159.000, pre traťovú rýchlosť do 160 km/h, III.etapa, vo vyznačenom rozsahu na parcely reg. KN-C č. 667/1, 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

- Nehnuteľnosti som obhliadol a vyfotografoval osobne dňa 28.04.2017. Boli obhliadnuté pozemky parc.č. KN-C 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1 v priestore uloženia inžinierskej siete - vedení NN. Predmetné pozemky sa nachádzajú v krajskom meste Trenčín, na hlavnej ulici pri miestnom cintoríne. 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 28.04.2017, 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 - vedení NN je v súlade s predloženým geometrickým plánom č. HA-29-35-37/2016 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 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 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:

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoría

Výpočet všeobecnej hodnoty mernej jednotky pozemkov parc.č. KN-C 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1 vykonám metódou polohovej diferenciácie. Predmetné pozemky sa nachádzajú v krajskom meste Trenčín, ktoré má 57854 obyvateľov. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú na predmestí obce, v priestore bývalého prejazdu dráhy na Hlavnej ulici. Okolitá zástavba pozostáva zo zástavby dobre udržiavaných rodinných domov postavených v rôznych časových obdobiach a miestneho cintorína. Všetky cesty v okolí majú asfaltový povrch. Vo vzdialenosti do 150m sa nachádzajú zastávky mestskej autobusovej dopravy. Cesta autom do centra mesta trvá maximálne 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 1,50. Redukujúci faktor som zistil jeden - pozemky majú nadpriemernú výmeru, z časti veľmi úzky tvar, danú skutočnosť hodnotím koeficientom redukujúcich faktorov na úrovni 0,75.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,75$	1,8900
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,8900$	50,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 1,00 \text{ m}^2 * 50,20 \text{ €/m}^2$	50,20 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKU VÝPOČTOM

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	50,200 €
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

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

$$V_{SH_{NPMJ}} = 50,200 * \left[\frac{(1+0,0001)^{15} * 0,0001}{(1+0,0001)^{15} - 1} \right] * 1,19 = 3,986 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V_{SH_{NP}} = M * V_{SH_{NPMJ}} = 1,00 \text{ m}^2 * 3,986 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3,99 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 ZÁVADY

Podľa predloženého geometrického plánu č. HA 29-35-37/2016 sa na pozemkoch parc.č. KN-C 755, 756/1, 757, 758, 806/1, 807/1 nachádza inžinierska sieť - vedenia NN. Inžinierska sieť je vedená pozdĺž pozemkami.

Podľa predmetného geometrického plánu je celková plocha posudzovaného ochranného pásma $5+29+16+121+48+4+1=224\text{m}^2$.

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 obidvoch rovín od krajných vodičov 1m.

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 kábla. Podľa §36 ods.7) písm.a) je 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

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]
2	C	755	5	5,3100	0,78	0,21
3	C	756/1	29	5,3100	0,78	1,20
4	C	757	16	5,3100	0,78	0,66
5	C	758	121	5,3100	0,78	5,01
6	C	806/1	48	5,3100	0,78	1,99
7	C	807/1	4	5,3100	0,78	0,17
8	C		1	5,3100	0,78	0,04
Spolu výmera:			224	Spolu daň z nehnuteľností:		9,28

Inžinierska sieť je vedená pozdĺž pozemkami. Predmetná inžinierska sieť má mierne negatívny dopad na spôsob využívania pozemkov. Skutočné obmedzenie využívania pozemkov z titulu uloženia inžinierskej siete uvažujem na úrovni 30%. Stratu z nájmu bez zohľadnenia závädy neuvažujem, pozemky sú intenzívne využívané ako verejné komunikácie resp. verejný cintorín. Ostatné náklady uvažujem vo forme nákladov na správu a to vo výške 2,50,- EUR/rok/pozemok.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom z pozemku	224	m ²	224,00	3,99	893,76

2.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	9,28	9,28
Predpokladané bežné náklady spolu:		9,28

Odhadovaná strata: 0 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 893,76 - 9,28 - 0,00 (0% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 884,48 €/rok

2.1.4 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	9,28	9,28
náklady na správu	6*2,50	15,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		24,28

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}):

$$OZ_{BU} = 893,76 - 24,28 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 268,13 \text{ (30\% obmedzenie)} = 601,35 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |601,35 - 884,48| = 283,13 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera: } k = 0 / 100 = 0,00$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 283,13 * \frac{(1 + 0,00)^1 - 1}{(1 + 0,00)^1 * 0,00}$$

$$VSH_{VB} = 283,13 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 283,13 / 224 = 1,26 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 283,13 * \frac{(1 + 0,00)^{20} - 1}{(1 + 0,00)^{20} * 0,00}$$

$$VSH_{VB} = 5\,662,60 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 5\,662,60 / 224 = 25,28 \text{ €/m}^2$$

25,27946

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) Stav podľa LV č.1-čiasť:číslo:

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnuteľnosti: Pozemky parc.č. KN-C 755, 757, 758, 806/1
Vlastníci: 1 Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, Trenčín, PSČ 911 64, SR
 IČO: 00312037
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

b) Stav podľa LV č.1973-čiasť:číslo:

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnuteľnosti: 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

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

c) Stav podľa LV č.1329-čiasť:číslo:

Výpis z KN: k.ú. Hanzlíková, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnuteľnosti: Pozemok parc.č. KN-C 807/1
Vlastníci: 1 Šustek František r. Šustek, Ing.,
 Hlavná 482/3, Trenčín, PSČ 911 05, SR
 Dátum narodenia: 22.04.1954
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

d) Stav podľa GP č. HA 29-35-37/2016:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera ochranného pásma (m2)
Zastavané plochy a nádvoria	KN-C 755	5
Zastavané plochy a nádvoria	KN-C 756/1	45
Zastavané plochy a nádvoria	KN-C 757	121
Zastavané plochy a nádvoria	KN-C 758	48
Zastavané plochy a nádvoria	KN-C 806/1	4
Zastavané plochy a nádvoria	KN-C 807/1	1

2.1.4 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	9,28	9,28
náklady na správu	6*2,50	15,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		24,28

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}):

$$OZ_{BU} = 893,76 - 24,28 - 0,00 (0\% \text{ strata}) - 268,13 (30\% \text{ obmedzenie}) = 601,35 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |601,35 - 884,48| = 283,13 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0 / 100 = 0,00$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 283,13 * \frac{(1 + 0,00)^1 - 1}{(1 + 0,00)^1 * 0,00}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 283,13 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 283,13 / 224 = 1,26 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 283,13 * \frac{(1 + 0,00)^{20} - 1}{(1 + 0,00)^{20} * 0,00}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 5\,662,60 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 5\,662,60 / 224 = 25,28 \text{ €/m}^2$$

25,2846

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Diel	Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
2	Parc.č. KN-C 755	126,40	znižuje
3	Parc.č. KN-C 756/1	733,10	znižuje
4	Parc.č. KN-C 756/1	404,47	znižuje
5	Parc.č. KN-C 757	3 058,82	znižuje
6	Parc.č. KN-C 758	1 213,41	znižuje
7	Parc.č. KN-C 806/1	101,12	znižuje
8	Parc.č. KN-C 807/1	25,28	znižuje
Spolu VŠH		5 662,60	
Zaokrúhlene		5 700,00	

Slovom: Päťtisícšedemsto Eur

3. ĽARCHY

LV č.1-čiasťočný, k.ú. Hanzlíková

LV č.1973-čiasťočný, k.ú. Hanzlíková

LV č.1329-čiasťočný, k.ú. Hanzlíková

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

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

- Nezistené.

v Trenčíne, dňa 14.05.2017



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

V. PRÍLOHY

Str.	Dokument	Počet strán
13	Objednávka na znalecký úkon č.1260339/SL	1x strana
14 - 18	Čiasťočné výpisy z LV č.1, k.ú. Hanzlíková	5x strana
19	Čiasťočný výpis z LV č.1973, k.ú. Hanzlíková	1x strana
20	Čiasťočný výpis z LV č.1329, k.ú. Hanzlíková	1x strana
21	Informatívna kópia z mapy, k.ú. Hanzlíková	1x strana
22 - 24	Geometrický plán č. HA 29-35-37/2016	3x strana
25	Snímka z mapy s vyznačením polohy vecného bremena	1x strana
26	Fotodokumentácia pozemkov	1x strana
27	Znalecká doložka	1x strana