

Znalec: Ing. Ľuboš Havier, Dukl. hrdinov 869/4, 911 05 Trenčín, evidenčné číslo znalca 911056
tel. 0915/ 706916

Zadávatel': Keraming, a.s. Jesenského 3839, Trenčín 911 01, IČO: 31 431 968

Číslo spisu (objednávky): 2021/ 64

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 64/ 2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskej siete na pozemku parcela KN č. 1247 v rozsahu podľa Geometrického plánu číslo 50391551-12-21 v k.ú. Dubnica nad Váhom pre účel stanovenia jednorazovej odplaty.

Počet listov (z toho príloh): 19 (5)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. 108/2021 zo dňa 29.01.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskej siete na pozemku parcela KN č. 1247 v rozsahu podľa Geometrického plánu číslo 50391551-12-21 v k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 04.03.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.03.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 108/2021
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete na pozemku C KN p.č. 1247 vyhotovený 02.02.2021 (Ing. Vladimír Bulko), č. plánu 50391551-12-21, overený Okresným úradom v Ilave, katastrálnym odborom dňa 11.02.2021 pod č. G1-50/2021.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2312 k.ú. Dubnica nad Váhom zo dňa 04.03.2021, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Dubnica nad Váhom zo dňa 04.03.2021, vytvorená cez katastrálny portál.
- Informácie z mapového klienta ZBGIS.
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.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 č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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 neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ požaduje primeranú náhradu určiť ako jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena v rozsahu podľa predloženého Geometrického plánu.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť (plocha pozemku vymedzená predloženým Geometrickým plánom) nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov proti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej metódy, to znamená obdobný postup ako pri určovaní disponibilného výnosu z nájmu pozemkov. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena je vypočítaný nájom z pozemkov, pri ktorom je vychádzané z nasledovných údajov:

- Ide o vecné bremeno na priznanie práva uloženia a údržby inžinierskych sietí (časovo neobmedzené trvanie - výpočet ujmy na obdobie 20 rokov)
- Veľkosť obmedzenia (ujmy) na pozemku v znaleckom posudku je prevzatá zo zápisu v Geometrickom pláne č. 50391551-12-21, kde je uvedená plocha obmedzenia na pozemku (stanovená veľkosťou ochranného pásma).
- Východisková hodnota pozemkov v meste Dubnica nad Váhom je podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení Vyhlášky č. 213/2017 Z.z. bod E.3.1.1 na 6,64 €/m².
- Základná úroková sadzba ECB/ NBS bola s účinnosťou od 16.3.2016 stanovená na 0,00 %. Vo výpočte je použitá priemerná úroková sadzba z termínovaných vkladov nefinančných spoločností v komerčných bankách s ročnou splatnosťou (0,04%) v 4. Q. 2020.
- Výška dane z príjmu je vo výške 21% (za predpokladu komerčného využívania pozemkov)

Základné definície:

Vecné bremená s povinnosťou strieť – uloženie inžinierskych sietí. Vlastník zaťaženej veci je povinný strieť určité chovanie oprávnenej osoby. Takýmto chovaním oprávnená osoba bezprostredne a aktívne využíva úžitkovú hodnotu zaťaženej veci.

Oceňované vecné bremená sú za účelom odplatného prevodu, sú zriadené na dobu neurčitú.

Povinný z vecného bremena – ten, ktorý je obmedzovaný existenciou vecného bremena

Oprávnený z vecného bremena – ten, ktorý má prospech z existencie vecného bremena.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2312 v k.ú. Dubnica nad Váhom

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 1247 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2005 m²

spôsob využívania pozemku: 16 umiestnenie pozemku: 1

parc. č. 1252/3 ostatná plocha o výmere 800 m²

spôsob využívania pozemku: 34 umiestnenie pozemku: 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Slovenská republika
spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Pkn. vl. 3159 - 411/89

Titul nadobudnutia: Čiastkový protokol o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu Z 13/2013.-364/2013

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, SR

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1247,1252/3, budova s.č.674

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

2 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1247, 1252/3, budova s.č.674

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.02.2021
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.02.2021

d) Technická dokumentácia:

- Zadávatelom bol poskytnutý Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete na pozemku C KN p.č. 1247 vyhotovený 02.02.2021 (Ing. Vladimír Bulko), č. plánu 50391551-12-21, overený Okresným úradom v Ilave, katastrálnym odborom dňa 11.02.2021 pod č. G1-50/2021.

V predmetnom geometrickom pláne je uvedená výmera obmedzenia:

parcela KN č. 1247 (LV č. 2312) rozsah vecného bremena: 59 m²

Spolu: 59 m²

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti:

- Pozemok parcela KN č. 1247 je v evidencii katastra nehnuteľností evidovaný ako zastavaná plocha. Na pozemku sa nachádza administratívna budova s.č. 674 a nádvorie (so spevneným a zatráveným povrchom). Dotknutá časť pozemku sa nachádza v zadnej časti nádvoria. Pozemok je priamo prístupný z miestnej cestnej komunikácie (Športová ulica) na pozemku parcela KN č. 1251 (LV č. 2600, vlastník Mesto Dubnica nad Váhom).

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemok parcela KN č. 1247 v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom č. 50391551-12-21.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- Ostatné nehnuteľnosti evidované na LV č. 2312 (k.ú. Dubnica nad Váhom)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok parcela KN č. 1247 sa nachádza v obytnej zóne mesta Dubnica nad Váhom, pri západnom okraji obytnej časti mesta. V okolí pozemku sa nachádza zástavba administratívnych budov, bytové domy a zástavba rodinných domov. V blízkosti (do 500 metrov) sa nachádza športový areál. V lokalite pozemku sú vybudované prípojky vody, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie, oznamovacích vedení, verejného osvetlenia. Administratívne centrum mesta (Mestský úrad, pošta, kultúrny dom, najbližšia predajňa potravín) je vo vzdialenosti 630 metrov. V okruhu do 1,50 km sa nachádza obchodné centrum mesta (nákupné strediská, poliklinika, reštauračné zariadenia, zariadenia so službami), školské zariadenia (materské školy, základné školy, stredné školy). Vo vzdialenosti 1,10 km je železničná stanica. Najbližšia zástavka autobusovej dopravy je vo vzdialenosti do 170 metrov. Pozemok je priamo prístupný z miestnej cestnej komunikácie (ulica



Športovcov) na pozemku parcela KN č. 1251 (LV č. 2600, vlastník Mesto Dubnica nad Váhom). V meste Dubnica nad Váhom bolo ku dňu 31.12.2019 evidovaných 23.550 obyvateľov. Evidovaná nezamestnanosť v okrese Ilava bola v mesiaci 01/2021 v úrovni 4,22 %.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na dotknutej časti pozemku sa nachádza nádvorie administratívnej budovy s.č. 674 so zatravneným povrchom. Iné využitie predmetnej nehnuteľnosti sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Znalec nepredpokladá žiadne riziká spojené s bežným užívaním predmetnej nehnuteľnosti. V čase spracovania posudku nebolo znalcovi známe žiadne komerčné užívanie dotknutého pozemku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 G.P č. 50391551-12-21, k.ú. Dubnica nad Váhom

POPIS

Pozemok parcela KN č. 1247 sa nachádza v katastrálnom území Dubnica nad Váhom, pri západnom okraji obytnej časti mesta. V predmetnej časti mesta sa nachádzajú administratívne budovy, bytové domy, zástavba rodinných domov. Dotknutá časť pozemku tvorí plochu nádvoria administratívnej budovy, pri severozápadnej hranici parcely KN č. 1247.

V lokalite sú vybudované vodovodné rozvody, rozvody kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie a oznamovacích vedení.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov bola základná cena pozemku určená podľa Vyhlášky č. 492/ 2004 Z.z. v znení Vyhlášky č. 213/ 2017 Z.z. bod E.3.1.1 na 6,64 €/m².

Predmetom ohodnotenia je časť pozemku podľa predloženého Geometrického plánu (59 m²).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1247	zastavaná plocha a nádvorie	59,00	1/1	59,00

Obec: Dubnica nad Váhom

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 6,64 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov <i>Mesto Trenčín vo vzdialenosti 12,0 km</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	7. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
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)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,0030
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 3,0030$	19,94 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1247	$59,00 \text{ m}^2 * 19,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 176,46
Spolu		1 176,46

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 G.P č. 50391551-12-21, k.ú. Dubnica nad Váhom

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena je potrebné vypočítať nájom z pozemku, pri ktorom je vychádzané z nasledovných údajov:

- ide o vecné bremeno na priznanie práva uloženia a údržby inžinierskych sietí (časovo neobmedzené trvanie - výpočet ujmy na obdobie 20 rokov)
- východisková hodnota pozemkov v meste Dubnica nad Váhom je podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení Vyhlášky č. 213/2017 Z.z. bod E.3.1.1 na 6,64 €/m².
- základná úroková sadzba ECB/ NBS bola s účinnosťou od 16.3.2016 stanovená na 0,00 %. Vo výpočte je použitá priemerná úroková sadzba z termínovaných vkladov nefinančných spoločností v komerčných bankách s ročnou splatnosťou (0,04%) v 4.Q. 2020.
- výška dane z príjmu ju vo výške 21% (za predpokladu komerčného využívania pozemkov).

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	19,940 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,04 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	59,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 19,940 * \left[\frac{(1+0,0004)^{20} * 0,0004}{(1+0,0004)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 1,211 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 59,00 \text{ m}^2 * 1,211 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{71,45 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo uloženia inžinierskej siete, k.ú. Dubnica nad Váhom

POPIS

Jedná sa o závalu viaznucu na nehnuteľnosti, ktorá znižuje hodnotu nehnuteľnosti. Vecné bremeno sa stanovuje na časovo neobmedzené obdobie a stanovuje povinnosť strpieť uloženie a údržbu prípojky inžinierskej siete podľa predloženého geometrického plánu. Stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku podľa časti F2 prílohy č. 3 k vyhláške.

Pri výpočte odplaty za zriadenie vecného bremena boli použité nasledovné údaje:

- vecné bremeno sa zriaďuje na časovo neobmedzené obdobie.
- základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00% (vo výpočte je použitá hodnota 0,04% - vid' časť 3. Nájomy).
- veľkosť obmedzenia (ujmy) na predmetnom pozemku (59 m²) je vymedzená Geometrickým plánom č. 50391551-12-21.
- odhad bežnej straty ako riziko dosahovania príjmu pri bežnom prenajímaní je vo výške 50%. Odhad bežnej straty je stanovený na základe spôsobu užívania pozemku (nádvorie administratívnej budovy) bez predpokladu možnosti komerčného prenájmu.
- odhad obmedzenia vlastníckeho práva s ohľadom na mieru využiteľnosti pozemku z titulu vybudovania a prevádzkovania inžinierskej siete s ochranným pásmom je výpočte uvažovaný vo výške 15 % (nemožnosť zriadenia stavby, vysádzania trvalých porastov a podobne). Predmetná časť pozemku sa nachádza pri jeho hranici.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,04 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
1247	59	m ²	59,00	1,21	71,39

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 71,39 - 0,00 - 35,70(50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 35,69 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $15 * (100-50)/100 = 7,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 71,39 - 0,00 - 35,70(50\% \text{ strata}) - 5,35(7,5\% \text{ obmedzenie}) = 30,34 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |30,34 - 35,69| = 5,35 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,04 / 100 = 0,0004$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5,35 * \frac{(1+0,0004)^1 - 1}{(1+0,0004)^1 * 0,0004}$$

$V\check{S}H_{VB} = 5,35 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 5,35 / 59 = 0,09 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5,35 * \frac{(1+0,0004)^{20} - 1}{(1+0,0004)^{20} * 0,0004}$$

$V\check{S}H_{VB} = 106,55 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 106,55 / 59 = 1,81 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskej siete na pozemku parcela KN č. 1247 v rozsahu podľa Geometrického plánu číslo 50391551-12-21 v k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
G.P č. 50391551-12-21, k.ú. Dubnica nad Váhom - parc. č. 1247 (59 m ²)	1 176,46
Všeobecná hodnota celkom	1 176,46
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 180,00
Všeobecná hodnota slovom:	Jedentisícstoosemdesiat Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
G.P č. 50391551-12-21, k.ú. Dubnica nad Váhom - parc. č. 1247	1,211	71,45
Spolu		71,45
Zaokrúhlene		71,00

Slovom:

Sedemdesiatjeden Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia inžinierskej siete, k.ú. Dubnica nad Váhom	106,55	znižuje
Spolu VŠH	106,55	

Slovom: Výška jednorazovej odplaty je

Jedenstosedem Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalec nepredpokladá žiadne riziká spojené s bežným užívaním nehnuteľnosti. V čase spracovania posudku nebolo znalcovi známe žiadne komerčné užívanie dotknutej nehnuteľnosti (pozemku).

v Trenčíne, dňa 04.03.2021

Ing. Ľuboš Havier

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2312 k.ú. Dubnica nad Váhom zo dňa 04.03.2021, vytvorený cez katastrálny portál.
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Dubnica nad Váhom zo dňa 04.03.2021, vytvorená cez katastrálny portál.
3. Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete na pozemku C KN p.č. 1247 vyhotovený 02.02.2021 (Ing. Vladimír Bulko), č. plánu 50391551-12-21, overený Okresným úradom v Ilave, katastrálnym odborom dňa 11.02.2021 pod č. G1-50/2021.
4. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Ilava**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **DUBNICA NAD VÁHOM**

Dátum vyhotovenia **04.03.2021**

Katastrálne územie: **Dubnica nad Váhom**

Čas vyhotovenia: **13:45:24**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2312

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1247	2005	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1252/ 3	800	ostatná plocha	34	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
674	1247	15	administratívna budova		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Slovenská republika

1 / 1

Identifikátor :

Titul nadobudnutia **Pkn.vl.3159 - 411/89**

Titul nadobudnutia **Čiastkový protokol o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu Z 13/2013.-364/2013**

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

**2 Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, Bratislava, PSČ
812 72, SR**

/

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1247,1252/3, budova s.č.674

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

2 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1247,1252/3, budova s.č.674

Poznámka:

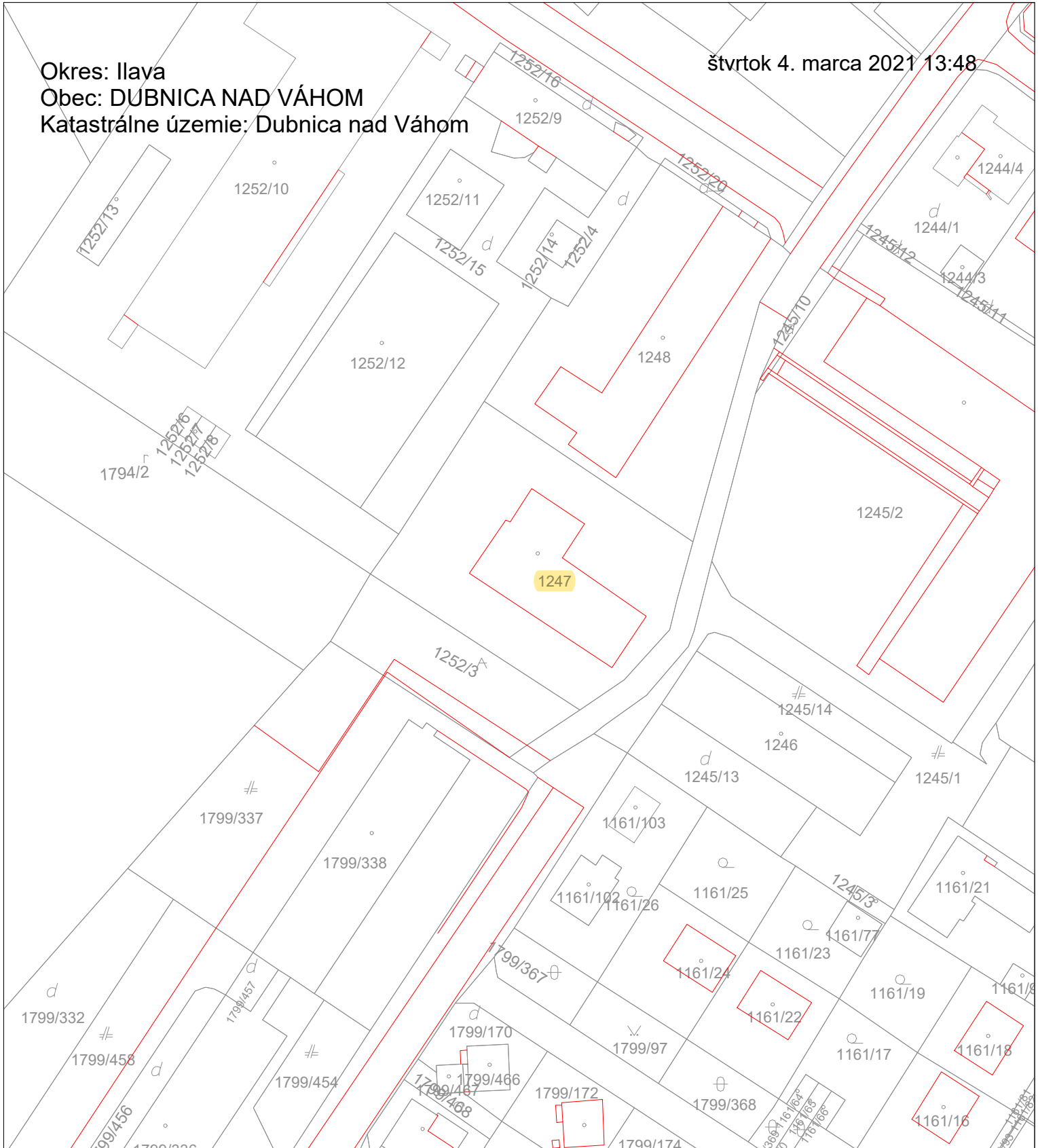
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

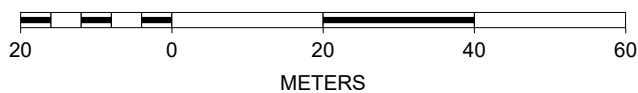
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Ilava
Obec: DUBNICA NAD VÁHOM
Katastrálne územie: Dubnica nad Váhom

štvrtok 4. marca 2021 13:48



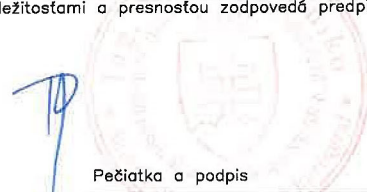
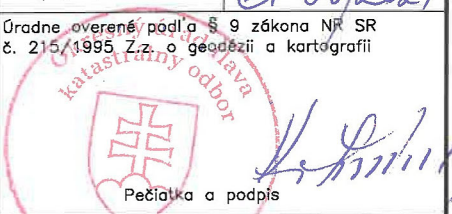
SCALE 1 : 1 000



Úkon spoplatnený
podľa zákona č. 145/1995 Z. z.

* vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. siete na pozemku CKN p.č.1247

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel' GEOAGRO s.r.o. Ivanovce 264, 91305 IČO 50391551 0911 101 453 geoagrotn@gmail.com	Kraj Trenčiansky	Okres Ilava	Obec Dubnica nad Váhom		
	Kat. územie Dubnica nad Váhom	Číslo plánu 50391551-12-21	Mapový list č. ILAVA 5-8/4		
GEOMETRICKÝ PLÁN na *					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Milada Kotrasová	
Dňa: 02.02.2021	Meno: Ing. Vladimír Bulko	Dňa: 02.02.2021	Meno: Ing. Vladimír Bulko	Dňa: 11-02-2021	Číslo: 61-50/2021
Nové hranice boli v prírode označené inž.sieťou		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4014		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

V Ý K A Z V Ý M E R

Doterajší stav			Zmeny					Nový stav								
Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník nájomca – držiteľ (adresa)	
LV-E	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²			ha
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>																
<i>Vyčíslenie rozsahu vecného bremena</i>																
2312		1247	2005		zast.pl.	1			1247	59	1247	2005		zast.pl.		Doterajší
3067		1248	2203		zast.pl.						1248	2203		zast.pl.		Doterajší
Spolu			4208							59		4208				

Legenda:

kód spôsobu využívania 16 – Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

kód druhu stavby 12 – Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

 15 – Administratívna budova

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (NN prípojka) vo vyznačenom rozsahu na pozemku reg. CKN p.č. 1247 (diel č.1) 59 m², vo vyznačenom rozsahu v každodobého vlastníka pozemku p.č. 1248



Fotodokumentácia



Pohľady na dotknutú časť pozemku



Pohľady na pozemok parc.č. 1247

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 - Stavebníctvo, odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 911056. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 64/ 2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Ľuboš Havier