

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: písomná objednávka zo dňa 14.9.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 38/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", na časti pozemku :
-registra C-KN parcelné číslo 562/1, k.ú.Kolačno, ktorý pozemok je, v zmysle listu vlastníctva č. 1135, vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín, IČO: 36126624, v správe Správy ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, Brnianska 3, 911 05 Trenčín, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

a) zriadenie a uloženie káblových NN vedení (ďalej iba elektroenergetických zariadení),
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 62 strán (z toho 39 strán príloh)

Počet vyhotovení: 4 vyhotovenia

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", na časti pozemku :

-registra C-KN parcelné číslo 562/1, k.ú.Kolačno, ktorý pozemok je, v zmysle listu vlastníctva č. 1135, vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín, IČO: 36126624 , v správe Správy ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, Brnianska 3, 911 05 Trenčín, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

a) zriadenie a uloženie káblových NN vedení (ďalej iba elektroenergetických zariadení),

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložení inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení 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_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK";

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

a) zriadenie a uloženie NN vedenia (ďalej iba elektroenergetických zariadení),

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

-zriadením a uložení inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo podzemných elektrických rozvodov podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, v rozsahu definovanom predloženým geometrickým plánom č. 34125361-168/2023 úradne overeným dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23,

- oprávneným z vecného bremena je vlastník stavby Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36361518,

- povinným z vecného bremena je vlastník pozemku .

2. Účel znaleckého posudku : Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný : 20.9.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.9.2023 (dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

5.Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

1. písomná objednávka zo dňa 14.9.2023,

2. Geometrický plán číslo 34125361-168/2023 - na vyznačenie práva vecného bremena v rozsahu ochranného pásma inžinierskej siete na parcely C-KN čísla 307/1, 307/18, 307/19, 307/36, 307/47, 307/257, 401/2, 562/1, 3217/210, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 01 Trenčín, IČO : 34125361 vyhotovila Ing. Ivana Bursová dňa 02.08.2023, ktorý autorizačne overila Ing. Ivana Bursová dňa 15.08.2023 a ktorý bol úradne overený dňa 24.08.2023 pod číslom G1-249/23 - kópia,
3. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", ktoré vydala obec Kolačno dňa 10.02.2020 pod č. SOcÚ-93/2019/788/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.05.2020-kópia,
4. Rozhodnutie -Stavebné povolenie na stavbu "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", ktoré vydala obec Kolačno dňa 30.11.2021 pod č. SOcÚ-820/2021/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2021-kópia,
5. Porealizačné zameranie stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK" , vyhotovila spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., dátum marec 2023- kópia.

5.b) Získané znalcom :

Miestne šetrenie v dňoch 17.9.2023 a 20.9.2023,

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1135, k.ú. Kolačno vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.9.2023 ,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcelu 562/1, k.ú. Kolačno vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.9.2023 ,

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

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

Informácie o obci Kolačno (www.kolacno.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 č. 256/2022 Z.z. 22. júna 2022, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony,

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

Všeobecne záväzné nariadenie obce Kolačno č. 1/2021 o dani z nehnuteľnosti , miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na kalendárny rok 2022.

7. Definície dôležitých 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 neprímeranou pohádzkou 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie 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.

Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré bude predstavovať závalu viaznucu na nehnuteľnosti (časti pozemku). 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 nehnuteľností - častí pozemku s vedením podzemných inžinierskych sietí NN (s ochranným pásmom), ktorá nehnuteľnosť bude zaťažená vecným bremenom.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaného pozemku (jeho časti).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku (jeho časti) je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom je s ohľadom na cieľový produkt posudzovania použitá metóda polohovej diferenciacie.

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví metódami:

1. porovnávací metóda;
2. výnosová metóda (použije sa v prípade, ak pozemok je schopný dosahovať výnos);
3. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných pozemkov. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie je potrebné vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných a ohodnocovaných pozemkov. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové faktory (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri porovnateľných pozemkoch, kvalita pôdy, kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Nebola zistená ponuka porovnateľných pozemkov v ponuke realitných kancelárií v databáze na realitných portáloch, pozemky pre infraštruktúru, sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežným obchodovateľným pozemkom na trhu nehnuteľností. V ponúkanej cene realitných spoločností je vo všeobecnosti započítaná provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách prevažne chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne

interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti, pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.), ide prevažne o pás pozemku s cestou, súčasne v centrálnom registri zmlúv na internetovom portáli www.crz.gov.sk, nebola zistená ani jedna uzatvorená kúpna zmluva na predaj porovnatelných pozemkov v danej lokalite a čase, z tohto dôvodu ohodnotenie porovnávacou metódou vykonať nie je vhodné a preukazné.

Stanovenie všeobecnej hodnoty výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov podľa časovo neobmedzeného obdobia. Odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.

Znalec nemá informácie o prenajatí ohodnocovaných pozemkov, súčasne nebola zistená ani jedna ponuka nájmu pozemkov daného využitia v danom čase a mieste, je možné konštatovať, že nie je reálne dosahovanie dlhodobého výnosu z prenájmu. Nakoľko nie sú podklady pre výpočet všeobecnej hodnoty metódou výnosovou, nie je možné túto metódu použiť.

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie

V zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3, časť E, bod E.3.1.1 sa :

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

výmera pozemku x jednotková všeobecná hodnota pozemku, ktorá je daná súčinom koeficientu polohovej diferenciacie (koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu dopravných vzťahov, koeficientu funkčného využitia územia, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu zvyšujúcich a koeficientu redukujúcich faktorov, ktoré vplyvajú na všeobecnú hodnotu pozemku v danom mieste a čase) a jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku podľa klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

K_{PD} = k_S.k_V.k_D.k_F.k_I.k_Z.k_R (-)

kde: k_S – koeficient všeobecnej situácie, k_V – koeficient intenzity využitia, k_D – koeficient dopravných vzťahov, k_F – koeficient funkčného využitia, k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku, k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov, k_R – koeficient redukujúcich faktorov.

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Všeobecnú hodnotu vecného bremena za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3, časť F.2, k vyhláške č. 492/2004 Z. z.,

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) 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.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

Kde:

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

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)

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3, časť G), k vyhláške č. 492/2004 Z. z., Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NP,MJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_N \text{ [€ / rok]}$$

Kde:

$V\dot{S}H_{NP,MJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

M - výmera pozemku v m²,

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15-40 rokov.

Úroková miera k [-]

s obmedzením : $u_B/100 \leq k \leq u_{B-TV}/100$

kde: k je úroková miera,

u_B - je základná úroková miera banky (Európskej centrálnej banky) [%]

u_{B-TV} - je základná úroková miera banky termínovaných vkladov za obdobie 1 roka [%].

Pri ohodnocovaní závad sa používa v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline rozpätie obmedzené dole úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritériá definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB, od 20.9.2023 = 4,50%) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne->

institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady), tieto sú evidované k dátumu 07/2023 vo výške 4,26 % pre nefinančné spoločnosti.

V tomto kontexte je v predloženom ohodnotení aplikovaná úroková miera vo výške 4,50 %, čo je na strane bezpečnosti v spojení s informovanosťou.

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou a stanovenou k posudzovanému termínu ohodnotenia:

Rok /roky	zákon č.	sadzba dane z príjmu			
		PO	poznámka k dani PO	FO	poznámka k dani FO
2021-2022	595/2002 Z.z.	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 49 790 eur	15%	pre príjmy (výnosy) Neprevyšujúce sumu 49 790 eur
		21%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 49 790 eur	19%	pre príjmy (výnosy)prevyšujúce sumu 49 790 eur a ak je daňový základ nižší ako 37 981,94 eur
				25%	ak je daňový základ vyšší ako 37 981,94 eur , z tej časti základu dane, ktorá presiahne túto sumu
Legenda:		PO = právnické osoby ; FO = fyzické osoby			

Základné pojmy:

(V zmysle Zákona 256/2022 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 251/2012 Z.z.)

§ 11 Práva a povinnosti držiteľa povolenia

(1) Držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme

a) vstupovať a vchádzať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,

§43 Ochranné pásma

(1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma a zavádzajú obmedzenia v ochrannom pásme zariadení sústavy, pod zariadeniami sústavy a nad zariadeniami sústavy. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je spolu s priestorom pod zariadeniami sústavy a nad zariadeniami sústavy určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky zariadení sústavy a na zabezpečenie ochrany života, zdravia a majetku osôb.

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

b) 3 m pri napätí nad 110 kV.

(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané

a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,

b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

(14) Zriaďovať stavby alebo umiestňovať iné zariadenia v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia alebo na podperných bodoch vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia s napätím do 1 kV vrátane možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia alebo na podperných bodoch vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia s napätím do 1 kV vrátane je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie 72a) týkajúce sa umiestnenia a výstavby takejto stavby a dokladom k žiadosti o pripojenie takejto stavby do sústavy.

(v zmysle Vyhl. č. 492/2004, Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č.1135 čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres : 305 Partizánske

Obec : 543055 Kolačno

Katastrálne územie : 825441 Kolačno

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku Spôsob využívania pozemku Druh chránenej nehnuteľnosti Spoločná nehnuteľnosť Umiestnenie pozemku Druh právneho vzťahu

562/1 6326 Zastavaná plocha a nádvorie 22 1 1

Iné údaje:

Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Spoluvlastnícky podiel

1. Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR, IČO: 36126624 1/1

Titul nadobudnutia

Návrh na zápis vlast. práva a správcu Z 685/08 -109/08

Dodatok č. 1 /2011 k delimitačnému protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku - pozemky pod cestami II. a III. triedy zapísané v KV zo dňa 20.05.2008 - Z 1842/11- 143/11

Zámenná zmluva č. 2017/0753, V 1928/2017 z 7.11.2017 - 1144/17,

Zámenná zmluva č. 2020/0101 - V 651/2020 z 11.5.2020 - 49/20,

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky

Bez zápisu.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj

2. Správa ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, Brnianska 3, TRENČÍN, PSČ 911 05, SR,

Titul nadobudnutia

Návrh na zápis vlast. práva a správcu Z 685/08 - 109/08

Iné údaje

K vlastníkovi pod porad.č. 1 je pod porad.č. 2 správa na všetky nehnuteľnosti v tomto liste vlastníctva - pol.vz.143/11

Poznámky
Bez zápisu.

Nájomca
Neevidovaní

Iná oprávnená osoba
Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

UKN-ROEP - 19/11,

Pod Z 2107/16 sa poznamenáva zápis GP 48185655-163/2016 - 275/16,

Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte X 41/2019- (oprava zákresu v katastr. mape) - 153/19,

GP 40267423-28/2019, GP 40267423-29/2019, GP 40267423-37/2019 - 49/20,

Pod R 283/2020 sa poznamenáva Rozhodnutie OU-PD-PL01-2020/012125-002 o zmene druhu pozemku - 138/20,

GP 40267423-11/2020, GP 40267423-12/2020 - 47/22,

ČASŤ C: ŤARCHY

Pod Z-2136/2017 sa zriaďuje vecné bremeno podľa § 22 a násl. Zákona c. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s. Bratislava Čulenova 6 (IČO: 36 361 518) podľa GP 36 566497-407/2017 na pozemku - parc. reg. "C" 3202/201, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia - 1x22 kV VN linka č. 261 na trase Rz Partizánske - SSE Oslany ENO - 1166/17,

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná v dňoch 17.9. a 20.9.2023 bez účasti zástupcu zadávateľa. Zameranie nie je premetom posudku, rozsah vecného bremena bol definovaný v podklade zadávateľa č. 5.a.2. - geometrickom pláne, presná poloha vedenia a jeho ochranného pásma nebola v teréne geodeticky vyznačená. Fotodokumentácia vykonaná dňa 20.9.2023.

d.) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená úplná projektová dokumentácia a stavebná dokumentácia stavby na porovnanie so skutkovým stavom, okrem podkladov:

5.a.5. Porealizačné zameranie stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", vyhotovila spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., dátum marec 2023, predmetné káblové vedenia NN sú v čase vypracovania posudku vybudované, káble sú uložené, zasypané, nie sú prístupné.

Bolo predložené :

-Územné rozhodnutie o umiestnení stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", ktoré vydala obec Kolačno dňa 10.02.2020 pod č. SOcÚ-93/2019/788/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.05.2020,

-Rozhodnutie -Stavebné povolenie na stavbu "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", ktoré vydala obec Kolačno dňa 30.11.2021 pod č. SOcÚ-820/2021/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2021.

e.) údaje katastra nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu.

Trasa podzemných NN vedení s ochranným pásmom bola zameraná geometrickým plánom:

-Geometrický plán číslo 34125361-168/2023 - na vyznačenie práva vecného bremena v rozsahu ochranného pásma inžinierskej siete na parcely C-KN čísla 307/1, 307/18, 307/19, 307/36, 307/47, 307/257, 401/2, 562/1, 3217/210, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 01 Trenčín, IČO : 34125361 vyhotovila Ing. Ivana Bursová dňa 02.08.2023, ktorý autorizačne overila Ing. Ivana Bursová dňa 15.08.2023 a ktorý bol úradne overený dňa 24.08.2023 pod číslom G1-249/23, (podklad zadávateľa 5.a,2). Tento geometrický plán nie je v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je, v zmysle poskytnutých informácií, vyznačená trasa podzemných NN vedení s ochranným pásmom, vybudovaných ako súčasť stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK" aj na časti pozemku :

- registra C-KN číslo 562/1, k.ú. Kolačno.

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

Vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí - v rozsahu ochranného pásma vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) :

- registra C-KN číslo 562/1, k.ú. Kolačno, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23 , v prospech Západoslvenská distribučná, a.s. Bratislava ,Čulenova 6, 816 47 Bratislava, s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia NN podľa zákona č. 251/2012, Z.z., ktoré je 1 meter po oboch stranách krajných káblov vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie .

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľností v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23.

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

- parcela reg "C" číslo 562/1, k.ú.Kolačno - vecné bremeno o výmere 13 m² - diel 8 geometrického plánu č.34125361-168/2023,

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

Stavby na pozemkoch.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová schránka):

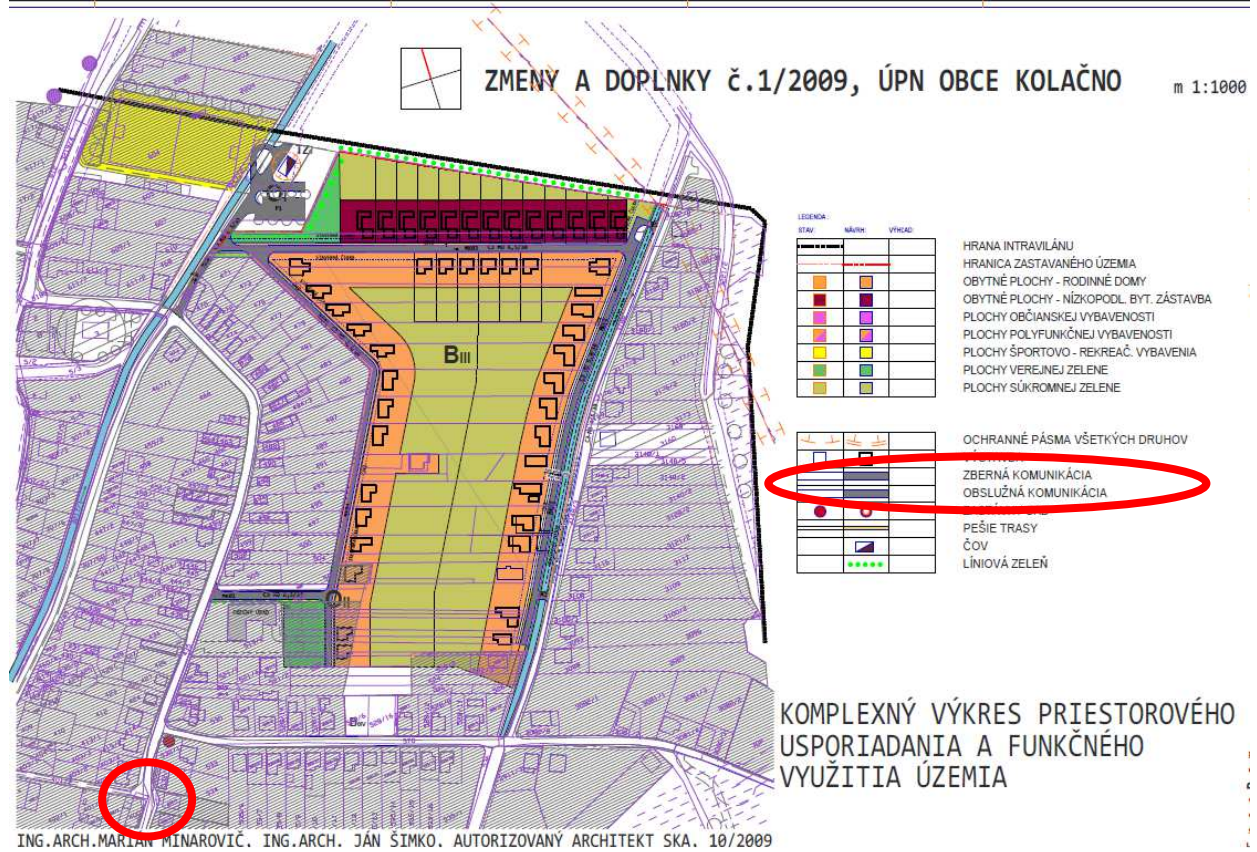
Ide o pozemok na území obce Kolačno , v zmysle územného plánu územného plánu obce Kolačno z roku 2008, odsúhlaseného Krajským stavebným úradom v Trenčíne podľa §20 stavebného zákona listom č. KSÚ 2005-27/1092-3, zo dňa 6.5.2005, schváleného OZ obce Kolačno uznesením číslo 5/2005 zo dňa 27.5.2005, Zmeny a doplnky č.1/2009 Územného plánu obce Kolačno , v platnom znení, ide prevažne o plochy v stabilizovanom území obce:

- komunikácie,

v dotyku:

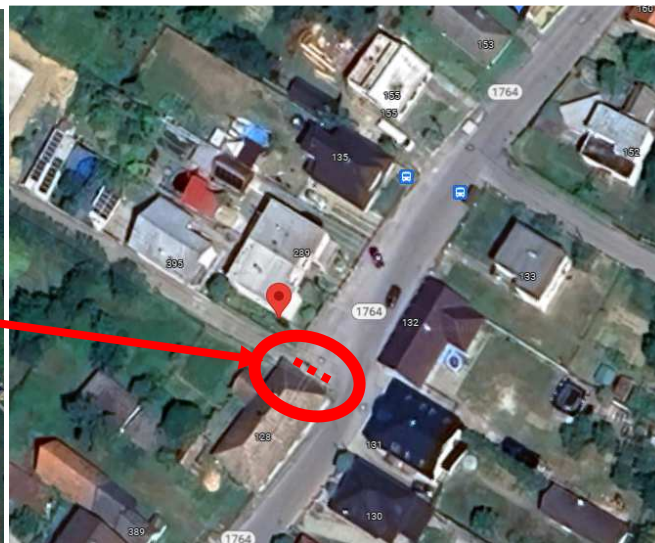
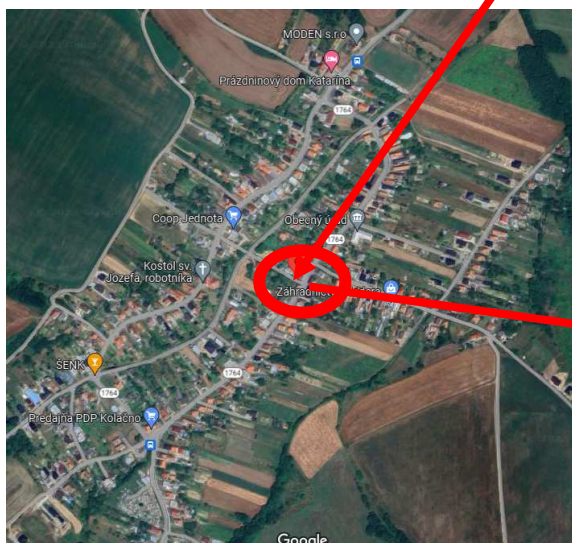
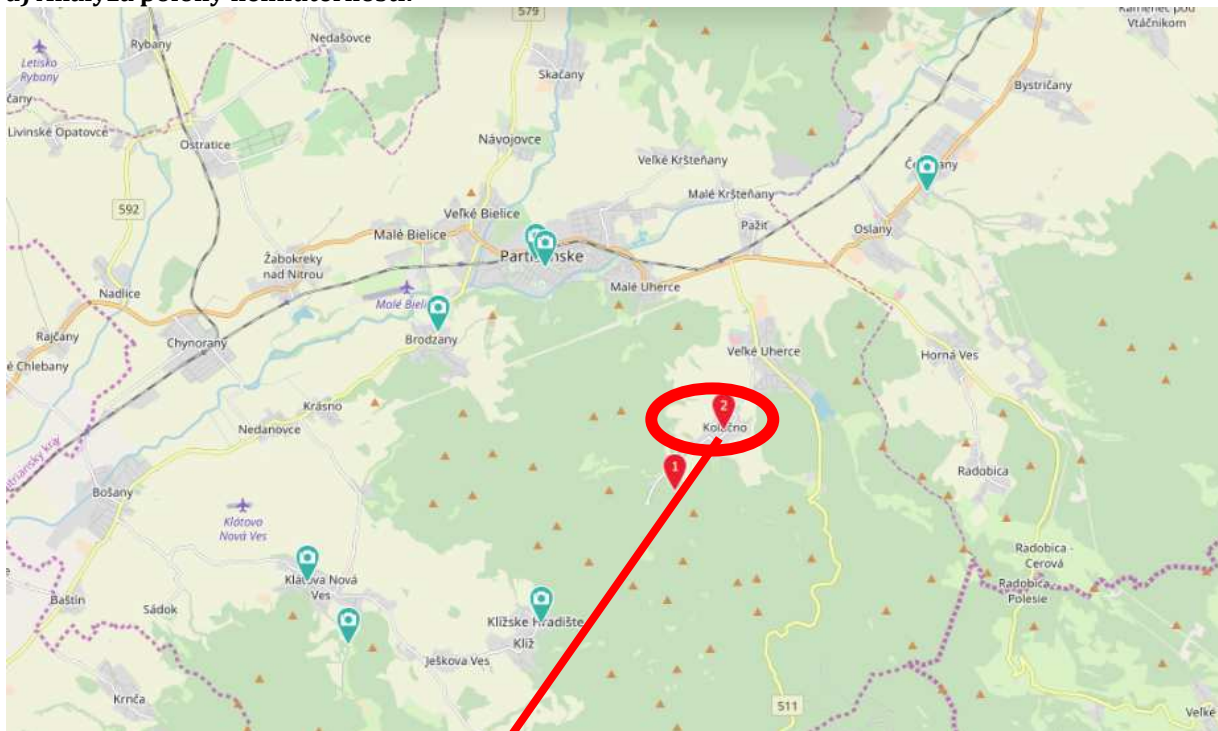
-obytné plochy .

zdroj: <https://www.kolacno.sk/uzemny-plan-obce.html>



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocovaná vymedzená časť pozemku sa nachádza v obci Kolačno (asi 888 obyvateľov ku 31.1.2021, zdroj www.kolacno.sk), okres Partizánske, ktoré okresné mesto je vzdialené asi 10 km, Trenčiansky kraj - krajské mesto Trenčín je vzdialené asi 59 km, v zastavanom území obce, katastrálne územie Kolačno, prevažne pás v ceste III/1764.

Pozemok :

- parcela registra C-KN parcelné číslo 562/1, k.ú. Kolačno, v definovanej časti, predstavuje ochranné pásmo podzemných elektrických vedení NN, ktoré vedenia boli vybudované súčasť stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK".

Územné rozhodnutie na túto stavbu vydala obec Kolačno dňa 10.02.2020 pod č. SOcÚ-93/2019/788/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.05.2020.

Stavebné povolenie na túto stavbu vydala obec Kolačno dňa 30.11.2021 pod č. SOcÚ-820/2021/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2021.

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené.

Ide o pozemok na území obce Kolačno, v zmysle územného plánu územného plánu obce Kolačno z roku 2008, odsúhlaseného Krajským stavebným úradom v Trenčíne podľa §20 stavebného zákona listom č. KSÚ 2005-27/1092-3, zo dňa 6.5.2005, schváleného OZ obce Kolačno uznesením číslo 5/2005 zo dňa 27.5.2005, Zmeny a doplnky č.1/2009 Územného plánu obce Kolačno, v platnom znení, ide prevažne o plochy v stabilizovanom území obce:

- komunikácie,
v dotyku:
- obytné plochy .

Poloha - cesta III. triedy č. 1764, bezprostredne prevažne štandardné rodinné domy.

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca veľkosti významu obce – predovšetkým obecný úrad, pošta, materská škola, kultúrny dom, obecné múzeum, športové možnosti ponúka futbalové ihrisko, multifunkčné ihrisko, základná sieť obchodov a služieb, lekáreň, záhradnícke služby, ubytovacie služby, autoservis, výroba pracovných odevov. Konfliktné skupiny pri miestnej obhliadke neboli v danej lokalite zistené. Územie s bežnou prašnosťou a hlukom. Konfigurácia terénu je prevažne rovinná.

V lokalite možnosť napojenia na inžinierske siete - vodovod, zemný plyn, elektrina, kanalizácia .
Dopravné možnosti v obci - medzimestská autobusová doprava, osobná doprava .

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pri obhliadke bol zistený nasledovný stav:

- pozemok je po uložení podzemných vedení NN s pôvodným využitím - prevažne cesta, čiastočne terén bezprostredne pri ceste .

Ohodnocovaná časť pozemku :

- parcela registra C-KN parcelné číslo 562/1, k.ú. Kolačno v definovanej časti predstavuje - prevažne pás zasahujúci do cesty III/1764, čiastočne terén bezprostredne pri ceste .

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetnej nehnuteľnosti v zmysle listu vlastníctva č.1135,k.ú. Kolačno.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok1 (v rozsahu GP 34125361-168/2023),k.ú.Kolačno

POPIS

Pozemok 1 (geometrický plán č. 34125361-168/20232):

- parcela registra C-KN číslo 562/1 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 6326 m² (LV č.1135), k.ú. Kolačno,

ohodnocovaná vyčlenená časť tohto pozemku predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblového vedenia NN. Trasa podzemného vedenia NN s ochranným pásmom bola zameraná geometrickým plánom číslo 34125361-168/2023 - na vyznačenie práva vecného bremena v rozsahu ochranného pásma inžinierskej siete na parcely C-KN čísla 307/1, 307/18, 307/19, 307/36, 307/47, 307/257, 401/2, 562/1, 3217/210, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 01 Trenčín, IČO : 34125361 vyhotovila Ing. Ivana Bursová dňa 02.08.2023, ktorý autorizačne overila Ing. Ivana Bursová dňa 15.08.2023 a ktorý bol úradne overený dňa 24.08.2023 pod číslom G1-249/23, (podklad zadávateľa 5.a,2). Tento geometrický plán nie je, v čase vypracovania znaleckého posudku, zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačená trasa a ochranné pásmo podzemných NN káblových vedení vybudovaných ako súčasť stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK".

Územné rozhodnutie na túto stavbu vydala obec Kolačno dňa 10.02.2020 pod č. SOcÚ-93/2019/788/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.05.2020.

Stavebné povolenie na túto stavbu vydala obec Kolačno dňa 30.11.2021 pod č. SOcÚ-820/2021/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2021.

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené.

Ohodnocovaná vymedzená časť pozemku sa nachádza v obci Kolačno (asi 888 obyvateľov ku 31.1.2021, zdroj www.kolacno.sk), okres Partizánske, ktoré okresné mesto je vzdialené asi 10 km, Trenčiansky kraj - krajské mesto Trenčín je vzdialené asi 59 km, v zastavanom území obce, katastrálne územie Kolačno, prevažne pás v ceste III/1764.

Ide o pozemok na území obce Kolačno, v zmysle územného plánu územného plánu obce Kolačno z roku 2008, odsúhlaseného Krajským stavebným úradom v Trenčíne podľa §20 stavebného zákona listom č. KSÚ 2005-27/1092-3, zo dňa 6.5.2005, schváleného OZ obce Kolačno uznesením číslo 5/2005 zo dňa 27.5.2005, Zmeny a doplnky č.1/2009 Územného plánu obce Kolačno, v platnom znení, ide prevažne o plochy v stabilizovanom území obce:

- komunikácie,

v dotyku:

-obytné plochy .

Poloha - cesta III. triedy č. 1764, bezprostredne prevažne štandardné rodinné domy.

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca veľkosti významu obce – predovšetkým obecný úrad, pošta, materská škola, kultúrny dom, obecné múzeum, športové možnosti ponúka futbalové ihrisko, multifunkčné ihrisko, základná sieť obchodov a služieb, lekáreň, záhradnícke služby, ubytovacie služby, autoservis, výroba pracovných odevov. Konfliktné skupiny pri miestnej obhliadke neboli v danej lokalite zistené. Územie s bežnou prašnosťou a hlukom. Konfigurácia terénu je rovinatá.

V obci možnosť napojenia na inžinierske siete - vodovod, zemný plyn, elektrina, kanalizácia .

Dopravné možnosti v obci -medzimestská autobusová doprava, osobná doprava .

Zadávateľ posudku deklaroval skutočnú realizáciu vedenia v podklade 5.a.5. -Porealizačné zameranie stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK" , vyhotovila spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., dátum marec 2023.

Pri obhliadke bol zistený nasledovný stav:

- pozemok je po uložení podzemných vedení NN s pôvodným využitím - prevažne pás v ceste III/1764 a terén bezprostredne pri tejto ceste.

Ohodnocovaná časť pozemku :

- parcela registra C-KN parcelné číslo 562/1, k.ú. Kolačno v definovanej časti predstavuje - prevažne pás zasahujúci do cesty III/1764, čiastočne terén bezprostredne pri ceste .

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

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

- parcela reg "C" číslo 562/1, k.ú.Kolačno - vecné bremeno o výmere 13 m² - diel 8 geometrického plánu č.34125361-168/2023.

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.

Ceny pozemkov v obci Kolačno sa v čase ohodnotenia pohybujú v ponuke realitných kancelárií uvedenej na internetovej stránke www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk, www.pozemky.sk nasledovne podľa deklarovaného využitia:

- pozemky na výstavbu rodinných domov - zistená ponuka od 23,11€/m² (952 m²),

- ponuky záhrad - zistená jedna ponuka 30,0 €/m² (538 m²),

- rekreačné pozemky - zistená jedna ponuka 50,0 €/m² (320 m², Kolačno-Ondrašová),

- orná pôda - zistená jedna ponuka v cenách 6,0 až 6,32 €/m² (9506 m²),

extrémne ponuky vylučujem. Ide o ceny ponukové, tzv. dohadovacie.

V ponúkanej cene realitných spoločností je prevažne zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách prevažne chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre

porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Na oficiálnej stránke obce Kolačno (www.kolacno.sk) boli zistené nasledovné údaje :

- uzatvorená kúpna zmluva č.KZ 2/2021 zo dňa 20.12.2021 - kúpa pozemku obcou Kolačno : parc. č. 227/2 -vodná plocha o výmere 168m², k.ú.Kolačno za 554,40€ (3,30 €/m²)
 - uzatvorená kúpna zmluva č.KZ -trafostanica zo dňa 11.1.2021 - predaj obecného pozemku : parc. č. 307/208 - ostatná plocha o výmere 41m², k.ú.Kolačno, za 1230 € (30,0 €/m²),
 - uzatvorená kúpna zmluva č.KZ 1/2020 zo dňa 2.10.2020 - predaj obecného pozemku : parc. č. 307/207- zastavaná plocha o výmere 9m², k.ú.Kolačno, za 9 € (1,0 €/m²),
 - uzatvorená kúpna zmluva č.KZ 3/2019 zo dňa 11.11.2019 - predaj obecného pozemku : parc. č. 307/55-záhrada o výmere 64m², k.ú.Kolačno, za 64 € (1,0 €/m²),
- Ide o podpornú informáciu pri ohodnotení pozemku.

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciacie:

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 Kolačno je východisková hodnota určená na úrovni 3,32 €/m², ktorá východisková hodnota sa ďalej objektivizuje koeficientom polohovej diferenciacie. 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 využívanej cesty, v závislosti od náročnosti (technickej, finančnej a pod.) s napojením , zohľadnenie povyšujúcich a redukujúcich faktorov. V ohodnotení zohľadňujem aj možné obmedzené využitie pozemku.

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

Koeficient je stanovený pre stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov. Pre danú všeobecnú situáciu stanovujem koeficient vo výške 0,9

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

Inžinierske stavby- ohodnocovaný pozemok v rozsahu ochranného pásma je prevažne s cestou III/1764, terén, s elektrickým podzemným káblovým vedením NN (1 kV), pre danú intenzitu využitia stanovujem koeficient vo výške 0,9.

3. Koeficient dopravných vzťahov /0,9/

Doprava v obci Kolačno - medzimestská autobusová doprava, osobná doprava, doprava do mesta ešte vyhovujúca, do okresného mesta Partizánske asi 10km.

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

- územie s funkčným využitím - cesta, bezprostredne prevažne bývanie , pre funkčné využitie – stanovujem hodnotu 1,2.

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

Veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), v lokalite možnosť napojenie na vodovod, elektrinu, zemný plyn, kanalizáciu), cesta verejného charakteru, stanovujem hodnotu 1,40.

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

V obci Kolačno je možné vo všeobecnosti konštatovať výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov, stanovujem hodnotu 2,5.

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

Obmedzené využite pozemku - prevažne verejne využívané plochy - cesta III/1764 , čo limituje využitie, obmedzujúce možnosti využitia, tvar, stanovujem hodnotu 0,80.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
C-KN číslo 562/1	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00

Obec:
Východisková hodnota:

Kolačno
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
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, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,50 * 0,80$	2,4494
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4494$	8,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. C-KN číslo 562/1	$13,00 \text{ m}^2 * 8,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	105,69
Spolu		105,69

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 závodách 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.

Pri ohodnocovaní závad sa používa v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline rozpätie obmedzené dole úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritériá definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB, od 20.9.2023 = 4,50%) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>), tieto sú evidované k dátumu 07/2023 vo výške 4,26 % pre nefinančné spoločnosti.

V tomto kontexte je v predložennom ohodnotení aplikovaná úroková miera vo výške 4,50 %, čo je na strane bezpečnosti v spojení s informovanosťou.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok1 (v rozsahu GP 34125361-168/2023), k.ú.Kolačno

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	8,130 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	4,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	13,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 8,130 * \left[\frac{(1+0,0450)^{20} * 0,0450}{(1+0,0450)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 0,756 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 13,00 \text{ m}^2 * 0,756 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 9,83 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno na parcele C-KN číslo 562/1 (LV č.1135), k.ú.Kolačno - v rozsahu 13 m², diel 8 geometrického plánu 34125361-168/2023

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 povinných ako vlastníkov pozemkov strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

- a) zriadenie a uloženie káblových NN vedení (ďalej iba elektroenergetických zariadení),
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.8.2023 pod č. G1-249/23 .

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. Zadávatel' definoval časovo neobmedzené obdobie závady.

Bežný odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, keď závada neexistuje. S pravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa základného vzťahu:

$$OZ_{BE} = HRV - N - S \quad [€/rok]$$

kde: OZ_{BE} - bežný odčerpateľný zdroj [€/rok],
 HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [€/rok],
 N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu/výnosu [€/rok],
 S - strata - odhad nevyužitého nájmu [€/rok].

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou pre objektivizáciu. Spravidla sa strata uvažuje percentuálnym podielom z dosiahnuteľných hrubých výnosov :

$$S = HRV * S_{\%} / 100 \quad [€/rok]$$

kde: $S_{\%}$ - percentuálna výška uvažovanej straty [%/rok],
 HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [€/rok],

Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0% do 75%, pričom 0% sa používa pre pozemky s nadpriemerne vysokým záujmom o nájom, hodnota 75 % sa uvažuje, keď je predpoklad , že záujem o nájom pozemkov je veľmi nízky.

Bežnú stratu z nevyužitého nájomného uvažujem odborným odhadom v rozsahu od 50 - 75% - pomerne nízky záujem o prenájom s daným využitím (prevažne verejne využívaná cesta).

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, pri existencii závady. S pravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti so zohľadnením závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa základného vzťahu:

$$OZ_{BU} = HRV - N - S - OBM \quad [€/rok]$$

kde: OZ_{BU} - budúci znížený odčerpateľný zdroj [€/rok],
 HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [€/rok],
 N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu/výnosu [€/rok],
 S - strata - odhad nevyužitého nájmu/výnosu [€/rok],
 OBM - obmedzenie z titulu existencie závady [€/rok].

Obmedzenie z titulu existencie závady vyjadruje akou mierou závada obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti (povinného z vecného bremena) pri bežnom užívaní nehnuteľnosti. Jej stanovenie je veľmi individuálne v závislosti od druhu závady a od jej rozsahu na zaťaženej nehnuteľnosti. Obmedzenie z titulu existencie závady sa zvyčajne stanovuje v percentách (z dosiahnuteľných hrubých výnosov), pričom súvisí so zavedenou stratou, kde je okrajová podmienka:

$$(S_{\%} + OBM_V) \leq 100 \%$$

kde: $S_{\%}$ - percentuálna výška uvažovanej straty [%/rok],
 OBM_V - percentuálna výška obmedzenia z titulu existencie závady [%/rok] vstupujúca do vyčíslenia, sa stanoví nasledovne:

$$OBM_V = OBM_{\%} * (100 - S_{\%}) / 100 \quad [%/rok],$$

kde : $OBM_{\%}$ - skutočná percentuálna výška obmedzenia z titulu existencie závady [%/rok].

Hodnota vyjadrujúca obmedzenie z titulu existencie závady sa stanoví nasledovne:

$$\text{OBM} = \text{HRV} * \text{OBM}_V / 100 \text{ [€/rok]}$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia z titulu existencie závady, resp. úplné obmedzenie (=100%) nastáva najčastejšie vtedy, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena). Ide o prípady práva umiestnenia stavby na pozemku, ktoré bude/bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. V takýchto prípadoch vlastník zaťaženého pozemku nemá možnosť získať výnos z prenájmu.

Vecné bremeno - vytvára závalu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. V danom prípade je vymedzený pozemok 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).

Rozsah pre vecné bremeno bol definovaný:

- geometrickým plánom číslo 34125361-168/2023 (podklad 5.a.2), vo výmere pre ohodnocovanú časť spolu 13 m².

V ohodnotení je aplikovaná základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky vo výške 4,50 %, čo je na strane bezpečnosti v spojení s informovanosťou.

Náklady - spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (bez existencie závady) a náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (s existenciou závady) sú započítané v rovnakej hodnote a to:

- správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu (nájomu pozemku), ktorá zohľadňuje aj predpokladané náklady na prevádzku, 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.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závaďa viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	4,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na C-KN číslo 562/1 (LV č.1135), k.ú.Kolačno - v rozsahu 13 m ² , diel 8 geometrického plánu 34125361-168/2023	13	m ²	13,00	0,756	9,83

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 9,83	0,29
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,29

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 9,83 - 0,29 - 5,90 \text{ (60\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 3,64 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 9,83	0,29
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,29

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 9,83 - 0,29 - 5,90 \text{ (60\% strata)} - 1,18 \text{ (12\% obmedzenie)} = 2,46 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |2,46 - 3,64| = 1,18 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera: } k = 4,5 / 100 = 0,045$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1,18 * \frac{(1+0,045)^1 - 1}{(1+0,045)^1 * 0,045}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1,13 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1,13 / 13 = 0,09 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 1,18 * \frac{(1+0,045)^{20} - 1}{(1+0,045)^{20} * 0,045}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 15,35 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 15,35 / 13 = 1,18 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", na časti pozemku :

-registra C-KN parcelné číslo 562/1, k.ú.Kolačno, ktorý pozemok je, v zmysle listu vlastníctva č. 1135, vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín, IČO: 36126624, v správe Správy ciest Trenčianskeho samosprávneho kraja, Brnianska 3, 911 05 Trenčín, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

a) zriadenie a uloženie káblových NN vedení (ďalej iba elektroenergetických zariadení),
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Odpoveď znalca:

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena v rozsahu ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", na časti pozemku :

-registra C-KN parcelné číslo 562/1, k.ú.Kolačno, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23, boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

a) zriadenie a uloženie káblových NN vedení (ďalej iba elektroenergetických zariadení),
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-168/2023 úradne overeného dňa 24.08.2023 pod č. G1-249/23.

Vecné bremeno je na dobu neurčitú.

Oprávnený z vecného bremena je Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518, ktorá je vlastníkom tejto elektroenergetickej stavby a ktorá spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, Odd: Sa, Vložka 3879/B.

Povinný z vecného bremena je vlastník pozemku.

Výsledná všeobecná hodnota je konečná, v prípade že zmluvná strana je platcom DPH, je suma uvedená vrátane DPH.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno na parcele C-KN číslo 562/1 (LV č.1135), k.ú.Kolačno - v rozsahu 13 m ² , diel 8 geometrického plánu 34125361-168/2023	15,35	znižuje
Spolu VŠH	15,35	
Zaokrúhlene	15,00	

Slovom: Pätnásť Eur

V Bratislave, dňa 25.09.2023

Ing. Miroslav Velko

IV. PRÍLOHY

Písomná objednávka zo dňa 14.9.2023,

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1135, k.ú. Kolačno vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.9.2023 ,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcelu 562/1, k.ú. Kolačno vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.9.2023 ,

Geometrický plán číslo 34125361-168/2023 - na vyznačenie práva vecného bremena v rozsahu ochranného pásma inžinierskej siete na parcely C-KN čísla 307/1, 307/18, 307/19, 307/36, 307/47, 307/257, 401/2, 562/1, 3217/210, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 01 Trenčín, IČO : 34125361 vyhotovila Ing. Ivana Bursová dňa 02.08.2023, ktorý autorizačne overila Ing. Ivana Bursová dňa 15.08.2023 a ktorý bol úradne overený dňa 24.08.2023 pod číslom G1-249/23,

Územné rozhodnutie o umiestnení stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", ktoré vydala obec Kolačno dňa 10.02.2020 pod č. SOcÚ-93/2019/788/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.05.2020,

Rozhodnutie -Stavebné povolenie na stavbu "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK", ktoré vydala obec Kolačno dňa 30.11.2021 pod č. SOcÚ-820/2021/SP-U9/2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2021,

Porealizačné zameranie stavby "PE_Kolačno TS 0035-001, VNK, TS, NNK" , vyhotovila spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., dátum marec 2023,

Fotodokumentácia,

Informácie o ponukových cenách pozemkov na trhu nehnuteľností (zdroj www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk, www.pozemky.sk),

Štatistické údaje NBS - úrokové sadzby ECB , úroková miera nových vkladov za 7/2023 (zdroj www.nbs.sk).