

Parcela zaťažená vecným bremenom vedenia elektrickej siete

Bratislava > Senec > Nový Svet > k.ú. Nový Svet



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

Okres : 108 Senec
Obec : 582549 Nový Svet
Katastrálne územie : 851922 Nový Svet

Dátum vyhotovenia : 3.2.2023
Čas vyhotovenia : 8:47:28
Údaje platné k : 2.2.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1744

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
988/2	3266	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 82005, SR, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia Protokol č. 01355/2022-OV-0250133/22-00 zo dňa 30.06. 2022 o odovzdaní pozemkov pod stavbami z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva VÚC podľa ustanovení § 3d ods.1,2 a § 5c ods. 2 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, Z-6926/2022.	

	Iné údaje
	Bez zápisu.
	Poznámky
	Bez zápisu.

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

**Bratislavský samosprávny kraj
Útvar riaditeľky Úradu BSK
Právne oddelenie
Sabinovská 16
820 05 Bratislava**

Váš list značky/zo dňa email zo dňa 01.12.2022	Naša značka 92200994	Váš kontakt / adresa)	v Bratislave, dňa 08.12.2022
--	--------------------------------	----------------------------------	--

Vec: „Zvýšenie zabezpečenia priecestí, TU Devínska Nová Ves – Štúrovo št. hr., priecestné zabezpečovacie zariadenie PZZ v km 84,850“

- žiadosť o zníženie sumy za jednorazovú odplatu pri zriaďovaní VB

Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, v zastúpení KUMAT, spol. s r.o., Blagoevova 14, 851 04 Bratislava, požiadali listom č. 92200577 zo dňa 04.11.2022 o súčinnosť pri zriaďovaní vecného bremena, v rámci zrealizovanej stavby „Zvýšenie zabezpečenia priecestí, TU Devínska Nová Ves – Štúrovo št. hr., priecestné zabezpečovacie zariadenie PZZ v km 84,850“, v k.ú. Nový Svet. Prílohou k našej žiadosti bol aj Znalecký posudok č. 57/2022. Podľa predloženého posudku stanovil znalec výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena v sume 896,49 EUR (zaokrúhlené v sume 900 EUR).

Na náš list ste reagovali emailom zo dňa 01.12.2022, v ktorom ste nám oznámili nasledovné: „V zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja, je pri zriaďovaní vecných bremien pri uložení inžinierskych sietí, v rámci cestného pozemku, stanovená jednorazová odplata vo výške 30 EUR za m². V uvedenom prípade by pri rozsahu 365 m² odplata predstavovala sumu vo výške 10 950 EUR. Zásady však zároveň uvádzajú, že Zastupiteľstvo BSK môže v odôvodnených prípadoch určiť inú sumu odplaty za zriadenie vecného bremena“.

Predmetná stavba riešila výmenu zabezpečovacieho zariadenia, ktorej účelom bolo zvýšiť bezpečnosť na rekonštruovanom priecestí. Uznesením vlády SR č. 448/2013 zo dňa 21.08.2013 Vláda SR schválila materiál „Komplexný program riešenia problematiky železničných priecestí“, v ktorom bolo predmetné priecestie uvedené v zozname zabezpečených priecestí s vysokou mierou nehodovosti, u ktorých je účelná zmena stupňa zabezpečenia (Tabuľka č. 21). Uvedený materiál je zverejnený na webovej stránke Ministerstva dopravy a výstavby SR, ako aj na webových stránkach Úradu vlády SR. Zároveň, v záväznej časti aktuálne platnej územnoplánovacej dokumentácie BSK „Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj“ schválená Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017, ktorej záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017, je modernizácia predmetnej trate uvedená ako verejnoprospešná stavba (Železničná infraštruktúra – 1.10. Modernizácia trate 110 Bratislava – Kúty a 130 Bratislava – Nové Zámky – Štúrovo na traťovú rýchlosť 160 km/h (200 km/h)).

KUMAT

KUMAT spol. s r.o.

Dopravná 53

Bratislava 831 06



+421 (0)2 20297818



kumat@kumat.sk



www.kumat.sk

IČO: 31334831

DIČ: 2020351278

IČ DPH: SK2020351278

Na základe uvedeného, si Vás týmto dovoľujeme požiadať o udelenie výnimky a odsúhlasenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena v zmysle predloženého znaleckého posudku č. 57/2022 v sume 900 EUR.

Za kladné vybavenie našej žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S pozdravom



príprava projektov

Na vedomie: Železnice Slovenskej republiky, Odbor investorský, Odd. majetkovej prípravy, Klemensova 8,
813 06 Bratislava

KUMATKUMAT spol. s r.o.
Dopravná 53
Bratislava 831 06☎ +421 (0)2 20297818
✉ kumat@kumat.sk
🌐 www.kumat.skIČO: 31334831
DIČ: 2020351278
IČ DPH: SK2020351278

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 108	
DOŠLO DŇA:	- 7 -11- 2022
Ev. č. záznamu:	40084/BSK
Č. spisu:	
Prílohy:	Vybavuje:

Bratislavský samosprávny kraj
Odd. správy majetku
Sabinovská 16
820 05 Bratislava

Váš list značky/zo dňa

Naša značka

Vyhavuje/tel

v Bratislave, dňa

92200577

04.11.2022

Vec: „Zvýšenie zabezpečenia priecestí, TU Devínska Nová Ves – Štúrovo št. hr., priecestné zabezpečovacie zariadenie PZZ v km 84,850“*- žiadosť o záväzné stanovisko ku kolaudácii stavby a súčinnosť pri zriaďovaní vecného bremena*

Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, v zastúpení KUMAT, spol. s r.o., Blagoevova 14, 851 04 Bratislava, riešili rekonštrukciu železničného priecestia v km 84,850 na traťovom úseku Devínska Nová Ves – Štúrovo št. hr.

Predmetnou stavbou bol dotknutý pozemok parcela KN-E č. 988/2 (LV č. 959) v k.ú. Nový Svet pôvodne vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe SPF, cez ktorý bola zriadená elektrická prípojka. Pozemok medzičasom prešiel do vlastníctva VÚC BSK a je vedený na LV č. 1744, vid' priložený list Slovenského pozemkového fondu č. SPF98165/2022/740-006, SPFZ180941/2022 zo dňa 28.10.2022.

Vzhľadom na to, že vyššie uvedený pozemok je vo Vašom vlastníctve, dovoľujeme si Vás týmto požiadať o súčinnosť pri zriaďovaní vecného bremena v prospech Železníc Slovenskej republiky a zároveň ako účastníka konania požiadať o súhlasné stanovisko ku kolaudácii predmetnej stavby. K našej žiadosti prikleďáme Geometrický plán č. 51-1/2020, Znalecký posudok č. 57/2022 a splnomocnenie.

Za skoré vybavenie našej žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S pozdravom



príprava projektov

prílohy podľa textu

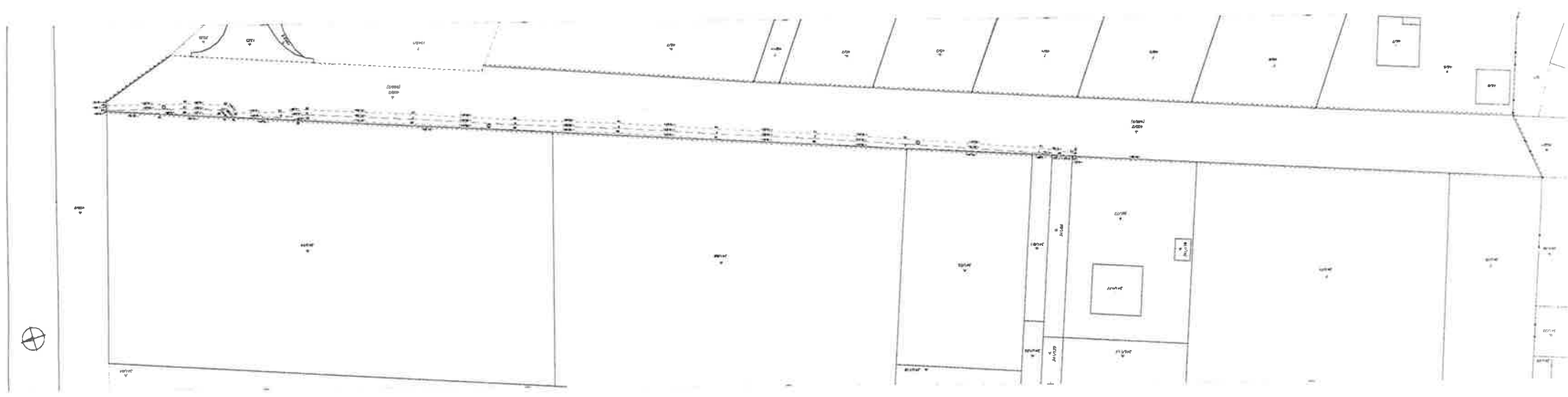
Spoplatené v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z. z.
o správnych poplatkoch 10

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

Vyhotovitel GEEKOD s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava olga.lehocka@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec Nový Svet
		Kat. územie Nový Svet	Číslo plánu 51-1/2020	Mapový list č. ZS-XVI-22-3
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena na parc. reg. E-KN č. 988/2				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. vá
Dňa: 23.5.2022	Meno: Ing. Of.	Dňa: 23.5.2022	Meno: Ing. R.	Dňa: 17-06-2022
Nové hranice boli v prírode označené inžinierskou sieťou		Náležitostami 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. 190		Pečiatka		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav							
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkv vložky	listu vlastn	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	959		988.2			3266	ost.pl.	1		988.2	365	988.2	3266	ost.pl.)	Doterajší		
<i>Spolu:</i>						3266					365		3266				
<i>Stav právny</i> <i>Vyčíslenie rozsahu vecného bremena</i>																	
				400.2		3279	zast.pl.					400.2	3279	zast.pl	22	Doterajší	
<i>Spolu:</i>						3279							3279				
<i>Stav podľa registra C KN</i>																	
<p><i>Poznámka.</i> Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (elektrické vedenie) na parc. reg. E-KN č. 988.2 v rozsahu dielu č. 1 v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, SÍŤ 47 Bratislava</p>																	
<p><i>Legenda: kód spôsobu využívania</i> 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich súčasť</p>																	



Znalec: Ing. Tünde Panyiková, znalkyňa v odbore stavebníctvo
Adresa: Matúškovo 767, 92501
Telefón: 0905 388 555
Miesto výkonu: Matúškovo
Evidenčné číslo: 914248

Zadávateľ: Kumat s.r.o., Blagoevova 14, pracovisko Dopravná 53, 831 06 Bratislava

Číslo spisu/ objednávka: objednávka č.03-06/2022 NM zo dňa 30.6.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 57/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena pre stavbu " Zvýšenie zabezpečenia priecestí, TU DNV-Štúrovo št.hr., PZZ v km 84,850" na pozemku parcela registra "E" 988/2 v k.ú. Nový Svet v rozsahu určenom geometrickým plánom č. 51-1/2020 pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena a zápisu do KN v prospech oprávneného.

Počet listov (z toho príloh): 30 (14)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena pre stavbu " Zvýšenie zabezpečenia priecestí, TU DNV-Štúrovo št.hr., PZZ v km 84,850" na pozemku parcela registra "E" 988/2 v k.ú. Nový Svet v rozsahu určenom geometrickým plánom č. 51-1/2020.

2. Účel znaleckého posudku:

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena a zápisu do KN v prospech oprávneného.

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

30.6.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.8.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka č.03-06/2022NM zo dňa 30.6.2022,

Geometrický plán č. 51-1/2020 na vyznačenie vecného bremena na pozemku E-KN p.č.988/2 overený Okresným úradom Senec, odborom katastrálnym pod č. 1011/22 dňa 17.6.2022,

5.b) Podklady získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.959 k.ú.Nový Svet zo dňa 15.8.2022, vytvorený cez zbgis portál ÚGKaK SR,

Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely E-KN č.988/2 k.ú.Nový Svet zo dňa 15.8.2022, vytvorený cez zbgis portál ÚGKaK SR,

Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely C-KN č.400/2 k.ú.Nový Svet zo dňa 15.8.2022, vytvorený cez zbgis portál ÚGKaK SR,

Kópia mapy určeného operátu z portálu ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, k.ú. Nový Svet parcela registra "E" č. 988/2 zo dňa 15.8.2022,

Kópia katastrálnej mapy z portálu ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, k.ú. Nový Svet parcela registra "C" č. 400/2 zo dňa 15.8.2022,

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu 10.8.2022,

Fotodokumentácia zo dňa 10.8.2022,

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

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

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

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) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a1) 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,
opatrn
Výsled

Výnos
Výnos
nehnut

a2) Zál
Všeobe
a) por
b) kor
c) výn
d) met

Výber v
pričom
najvhod
Vo všeo
používa
stanove
Jednotk
hodnoty
492/200

Pre stan
zastavar
odpočív
začiatko
vzhľadom
jestvujúc
Faktory.

• 1

• 1

• 1

1

• (

t

• r

v

• 2

E.3.1 Poz

E.3.1.1 Po

obcí, poz

pozemky

pomerov

hospodár

kde

M -

VŠH_{mj} -

Jednotkov

Jednotkov

kde

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

a2) Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Vo všeobecnosti je najpoužívanejšou metódou metóda polohovej diferenciacie, nakoľko dve ďalšie metódy sa používajú v menšej miere hlavne z dôvodu nedostatku relevantných podkladov, dôležitých pre správny výpočet stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena je vypracované podľa vzťahov uvedených v časti F a G prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, pri ktorých je plánovaná výstavba alebo v čase ohodnotenia zastavaných líniovou stavbou, resp. jej príslušenstvom (napr. prekládky vedení, prístupové komunikácie, odpočívadlá a pod..), má najväčší vplyv spôsob využitia konkrétnych pozemkov v čase ohodnotenia (pred začiatkom výstavby) a ich možný účel využitia do budúcnosti, vyplývajúci z ich veľkosti (výmery) a polohy vzhľadom k existujúcim sídelným útvarom v súvislosti s možnosťou ich rozšírenia, napojenia na siete a existujúcu infraštruktúru.

Faktory, ktoré je potrebné zohľadniť pri stanovení všeobecnej jednotkovej hodnoty pozemku:

- účel využitia pozemku v čase ohodnotenia (podľa územnoplánovacích podkladov obce)
- možnosť vyššieho (iného) stupňa využitia ohodnocovaného pozemku
- poloha pozemku (v zastavanom území obce alebo mimo zastavané územie), možnosť dopravného napojenia vzhľadom k najbližšiemu sídelnému útvaru (v čase ohodnotenia)
- okolitá zástavba a prírodné prekážky, ktoré obmedzujú využitie pozemku (napr. blízkosť vodného toku, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, prípadne železnice alebo dopravných ťahov)
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí)
- základové pomery

E.3.1 Pozemky

E.3.1.1 Pozemky 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 užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \times V\dot{S}H_{\text{mj}} \text{ (€)}$$

kde

M

- výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} = V\dot{H}_{\text{mj}} \times k_{\text{pd}} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

kde

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky v prílohe č.3
 k_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa stanoví podľa vzťahu $K_{pd} = k_s \times k_v \times k_d \times k_p \times k_i \times k_z \times k_r$.

Jednotlivé koeficienty vyjadrujú všeobecnú situáciu (polohu pozemku vzhľadom k centru obce), intenzitu využitia (možnosť zástavby), dopravné vzťahy(blízkosť dopravných spojení), obchodnú a priemyselnú polohu, druh pozemku a redukujúce a zvyšujúce faktory.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠH_{VB}) je riešený v časti F prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom posledná novelizácia spresnila
 - spôsob určenia odčerpateľných zdrojov, ktoré vstupujú do výpočtu hospodárskej ujemy a
 - možnosti samostatného stanovenia vecných bremien.

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

- konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- strieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Vecnými bremenami sa rozumejú práva spojené s nehnuteľnosťami a závädy viaznúce na nehnuteľnosti, v znaleckej praxi sú najčastejšie prípady vecných bremien s povinnosťou strieť, a to

- umiestnenie inžinierskych sietí,
- právo prechodu alebo prejazdu
- právo stavby.

Stanovenie všeobecnej hodnoty závädy viaznúcej na nehnuteľnosti sa najčastejšie vykonáva pre účel
 - dohody o zriadení vecného bremena medzi účastníkmi,
 - vyporiadania účastníkov v rôznych druhoch konania pred orgánmi verejnej moci.

Závädy viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa **hospodárskej ujemy**, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka).

Výpočet všeobecnej hodnoty závädy sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujemy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne, ako pri stanovení výnosovej hodnoty, tzn. obdobný postup ako pri určovaní disponibilného výnosu z nájmu stavieb alebo pozemkov.

Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^n}, [\text{€}]$$

kde:

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

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok],

k - úroľ

Ak vo ' trvania

kde
OZ_{HU} -
oproti l
n - čas
k - úroľVšeobe
- ročná
- jednoRočná
predpo.
roku pl.
ročnou
spravid
plnenia
s nájomJednora
možno j
v cenovHospod
Hospod
kalendá
okrajov
Pri poze
možné v
- porovr
- výpočt

Výpoče

Jednotka
metódouStanove
uzatvore
zníženýcBežný c
neexistu

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

Ak vo výpočte uvažujeme s konštantnou hospodárskou újmou a konštantnou úrokovou mierou počas ďalšieho trvania závädy, potom možno použiť zjednodušený vzťah

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ_{HU} \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} \quad [€]$$

kde

OZ_{HU} - hospodárska ujma [eur/rok], ktorá sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom,

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 závädy je najčastejšie žiadaná v dvoch variantoch:

- ročná odplata alebo
- jednorazová odplata.

Ročná odplata môže slúžiť ako podklad pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom možno predpokladať obmedzenú dobu jeho trvania. Ročná odplata sa stanovuje k rozhodnému dátumu v cenovej úrovni roku platnej k rozhodnému dátumu. Nevyhnuté je rozlišovať medzi nájomným vzťahom a vecným bremenom s ročnou odplatom, kde je hlavným rozdielom termín a rozsah plnenia. Pri nájomnom vzťahu sa plnenie vykonáva spravidla po uplynutí obdobia nájmu a naopak pri vecnom bremene spravidla na začiatku obdobia. Rozsah plnenia je často rozdielny, pretože pri vecnom bremene sa uhrádza hospodárska ujma, ktorá nemusí byť zhodná s nájomnou sadzbou.

Jednorazová odplata môže slúžiť ako podklad pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom možno predpokladať neobmedzenú dobu jeho trvania. Jednorazová odplata sa stanovuje k rozhodnému dátumu v cenovej úrovni roku platnej k rozhodnému dátumu.

Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa vyjadruje v peniazoch, pričom pri použití predpísaného vzťahu sa určuje na obdobie 1 kalendárneho roka. Spravidla sa určuje v danom mieste a čase (k rozhodnému dátumu) na podklade poznania okrajových podmienok.

Pri pozemkoch sa hospodárska ujma najčastejšie určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať. Nájom možno stanoviť dvoma spôsobmi:

- porovnávaním
- výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku.

Výpočet nájmu na báze všeobecnej hodnoty:

$$V\dot{S}H_{NP MJ} = V\dot{S}H_{POZ MJ} \times \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \times k_N \quad [€/m^2 /rok]$$

Pri časovo neobmedzených závädách sa obdobie návratnosti investície spravidla zvolí s ohľadom na vzájomnú súvislosť použitých vzťahov na výpočet všeobecnej hodnoty nájmu a všeobecnej hodnoty bremena, tzn. spravidla 20 rokov. Okrajovou podmienkou použitia obdobia návratnosti investície je $V\dot{S}H_{VB} < V\dot{S}H_{POZ}$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku, ktorá sa dosadzuje do vzťahu na výpočet nájmu môže byť určená len metódou porovnávaní alebo metódou polohovej diferenciacie.

Stanovená všeobecná hodnota nájmu pozemku (porovnaním alebo výpočtom) alebo dohodnutá cena nájmu (z uzatvorenej zmluvy) je vstupnou veličinou na určenie hospodárskej ujmy, ktorá sa stanoví ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď záväda neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku, bez

zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemkov) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Vzťah pre výpočet:

$$OZ_{BE} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} \text{ [€/rok]}$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie, spravidla sa určuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady pri dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Vzťah pre výpočet:

$$OZ_{BE} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie} \text{ [€/rok]}$$

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená alebo znížená a v položke zohľadnenia obmedzenia. Položka nákladov môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú (napr. zriadenie a prevádzkovanie strážnej služby). Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady

Výška obmedzenia v % sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Výška obmedzenia v % sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100 \%$$

Potom obmedzenie, ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme takto

$$\text{obmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie zo } (100 - \text{strata}) \text{ [\%]}$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100%) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena). Ide spravidla o prípady práva stavby na pozemku, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. V takýchto prípadoch vlastník zaťaženého pozemku nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Ak odhadujeme 100% obmedzenie, potom pri bežnej strate 25 % do výpočtu dosadíme hodnotu obmedzenia vo výške 75 %, čím bude splnená vyššie uvedená okrajová podmienka.

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď je celý pozemok nadálej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa stanovuje ako ročná peňažná suma určená ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov a bežných odčerpateľných zdrojov.

$$OZ_{HU} = | OZ_{BU} - OZ_{BE} | \text{ [€/rok]}$$

Pri pozemkoch spravidla platí rovnosť: obmedzenie = hospodárska ujma. Výnimka sú prípady, v ktorých sú budúce náklady vyššie ako bežné.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II.

1. V

a) Vý
Pri ol
všeob
Zdôv
Použ
preto
komu
všeobb) V
podl
A. M
Poz
parc

Poz

B. V
Vla
1 S
IČC
Tit
poC. Ľ
KlIn
Pcc)
M
Ftd
zi
B
z
b
p
t
i
r
r
v
t
l

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pozemok slúži ako spevnená komunikácia mimo zastavaného územia obce, využitie na iné účely sa nepredpokladá. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č.959 k.ú. Nový Svet

A. Majetková podstata:

Pozemky registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.988/2 ostatná plocha o výmere 3266 m²

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 SR - Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava 1, SK

IČO: 17335345,

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

podľa LV v prílohe.

C. Ťarchy

K pozemku predmetu ohodnotenia bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením vykonaná dňa 10.8.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.8.2022 digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-TZ3.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Bol predložený geometrický plán, všetky rozmery sú prebraté z GP č. 51-1/2020, kde je vyznačený rozsah záberu z pôvodnej p.č.988/2 registra "E", ako pozemku registra "C" v k.ú. Nový Svet. a to p.č.400/2. Rozsah vecného bremena pre právo uloženia inžinierskej siete - elektrické vedenie je v geometrickom pláne určený ako diel č.1 p.č.988/2 registra "E". Predložený geometrický plán bude slúžiť pre vypracovanie zmluvy o zriadení vecného bremena a zápis do katastra nehnuteľností, t.j. k zosúladieniu právneho stavu so skutočnosťou. Grafická identifikácia pozemku a jeho poloha v teréne bola určená zadávateľom, pomocou katastrálnej mapy. Zákres na mape zodpovedá tvarovo situácii, zistenej na mieste obhliadky. V predloženom geometrickom pláne je určený rozsah práva zriadenia vecného bremena a jeho dĺžkové parametre. Pre zriadenie vecného bremena bude všeobecná hodnota odplatného vecného bremena určená na mernú jednotku (1 m²) a pre výpočet hospodárskej ujmy je pre objektivizáciu výpočtu použitá výmera rozsahu vecného bremena na základe dodaných technických podkladov s dĺžkovými parametrami.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Pozemok parc.č.KN E 988/2 tvorí spevnenú verejnú komunikáciu III triedy č.1052 v obci Nový Svet, v stave E-KN je zapísaný na LV č. 959 ako ostatná plocha, je situovaný v extraviláne obce, podľa grafickej identifikácie a uskutočnenej obhliadky v registri "C" tvorí pozemok č.400/2.

Pozemok parc.č.KN E 988/2, k.ú. Nový Svet, obec Nový Svet, okres Senec, je evidovaný v súbore geodetických údajov katastra na mape určeného operátu, v popisných údajoch katastra na liste vlastníctva č.959.

Pozemok parc.č.KN C 400/2 k.ú. Nový Svet, obec Nový Svet, okres Senec, je evidovaný v súbore geodetických údajov katastra na katastrálnej mape, v popisných údajoch katastra bez založeného listu vlastníctva so spôsobom využívania pozemku na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti, čo zodpovedá skutkovému využitiu.

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

Pozemok registra "E" p.č.988/20 v rozsahu podľa GP č. 51-1/2020 k.ú. Nový Svet.

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza na okraji obce Nový Svet, okres Senec, kraj Bratislavský. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je situovaná v okrajovej časti asi 50m od centra obce, za súvislou zástavbou rodinných domov. Jedná sa o zriadenie vecného bremena pre elektrickú prípojku k zabezpečovaciemu zariadeniu železničného priecestia. Predmetom ohodnotenia je pozemok p.č. 988/2 vymedzený v zmysle GP č. 51-1/2020 so stanovením výmery hodnoteného pozemku pre trvalý záber na priznanie vecného bremena vo vyznačenom rozsahu v prospech oprávneného. Vedľa pozemku sa nachádza železničné priecestie a v blízkosti súvislá zástavba rodinných domov obce. V lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete.



b) An:
Pozer
Vzhľa
využit

c) An
nehu
V loka
Podľa
Riziká
s nehr
dotera

2.1 I

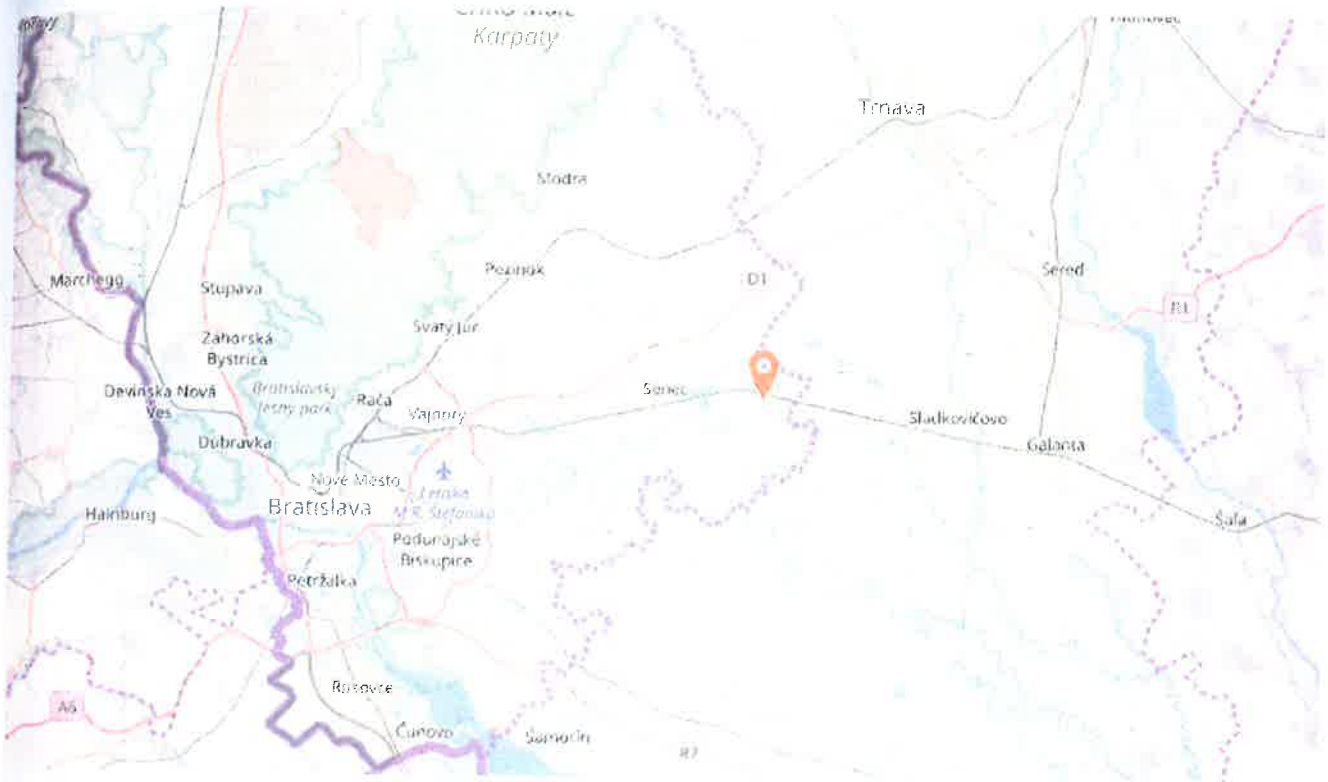
2.1.:

2.1.1.

POPIS
Predn
verejn
k zos
posud
rozsah
podľa

Charakter terénu je rovinný. Obec je vzdialená od centra okresného mesta Senec cca 8km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 10 min. Od krajského a hlavného mesta Bratislava je obec vzdialená približne 35 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 30 min, nakoľko obec sa nachádza pri ceste I.triedy 62(I/62), ktorá sa napája vo vzdialenosti cca 5km na diaľnicu D1. V okolí pozemku železničné priecestie

poľnohospodársky využívané pozemky a súvislá zástavba rodinných domov. Dostupnosť školských, kultúrnych zariadení a obecného úradu je v dosahu 5minút pešo. Dostupnosť školských a kultúrnych zariadení a úradov okresného mesta je v dosahu 10minút autom. V obci je vybavenosť na úrovni malej obce. V obci je obecný úrad. Školy, zdravotnícke zariadenia, obchody a služby sú najbližšie v susednej obci Kráľová pri Senci. V blízkosti obce v okresnom meste Senec sa nachádzajú prírodné jazerá a termálne centrum s celoročnou prevádzkou.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je využívaný ako spevnená verejná komunikácia III. triedy č.1052 mimo zastavaného územia obce. Vzhľadom k existencii verejnej komunikácie, tvaru a situovaniu pozemku v teréne nie je predpoklad na jej iné využitie, než je doterajšie.

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

V lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností pre daný účel.

Podľa LV č.959 k nehnuteľnosti nie je uvedená ťarcha.

Riziká alebo okolnosti obmedzujúce užívanie pozemku, závady viaznúce na nehnuteľnosti ani iné práva spojené s nehnuteľnosťou neboli zistené. Vzhľadom k polohe pozemku nie je predpoklad jeho vyššieho využitia, než je doterajšie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok mimo zastavaného územia obce Nový Svet. Jedná sa o pozemok, ktorý tvorí verejnú komunikáciu cestu 3. triedy v obci. Pozemok je zapísaný na LV č. 959 ako pozemok registra "E" p.č.988/2, k zosúladieniu právneho stavu so skutočnosťou bol spracovaný geometrický plán č.51-1/2020, v prílohe tohto posudku. Ohodnotenie je vykonané podľa nového stavu predmetného geometrického plánu podľa vymedzeného rozsahu podľa uvedeného GP. Vymedzený pozemok - diel č.1 tvorí časť verejnej komunikácie - zelený pás a podľa predloženého geometrického plánu druh pozemku podľa registra "E" je ostatná plocha, podľa registra "C"

je zastavaná plocha a nádvorie, čo zodpovedá skutočnosti. Predmetný pozemok sa využíva ako plocha cestnej komunikácie. V čase ohodnotenia sa jedná o verejnú komunikáciu. Pozemok má obytnú polohu. Je možnosť priameho napojenia na miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu a kanalizácie, pričom technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje s pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné resp. obecné pozemky. Využitie ako samostatného stavebného pozemku, vzhľadom na tvar a rozmery pozemku reálne nie je. Obec Nový Svet má do 2000 obyvateľov. Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku som stanovila podľa vyhlášky č. 213/2017 Z.z. čo predstavuje 3,32 Eur/m². V okolí nehnuteľností sú samostatne stojace rodinné domy so štandardným vybavením. Doprava autobusová. Pozemok je v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, územie obce. Jedná sa o pozemok s vyšším záujmom o kúpu, čo nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, preto koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem na 3,0. Negatívne účinky na pozemok neboli zistené, ako zelený pás pri spevnenej komunikácii dokonale slúži svojmu účelu.

Vypočítaná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (1 m²) slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného, ktoré je určené za predpokladu 25 ročnej návratnosti investície zohľadňujúcej typ pozemku a trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite, úrokovej miery vo výške 0,3 % a zaťaženia daňou z príjmu vo výške 21%.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
988/2	ostatná plocha	365,00	1/1	365,00

Obec:

Nový Svet

Východisková hodnota:

V_{H_M} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,3180
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{Mj} = V_{H_{Mj}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 6,3180$	20,98 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 988/2	365,00 m ² * 20,98 €/m ² * 1/1	7 657,70
Spolu		7 657,70

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	20,980 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,30 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	365,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 20,980 * \left[\frac{(1+0,0030)^{25} * 0,0030}{(1+0,0030)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 1,056 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 365,00 \text{ m}^2 * 1,056 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 385,44 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno

POPIS

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na nehnuteľnostiach:

- právo uloženia inžinierskej siete - elektrického vedenia v prospech oprávneného z vecného bremena na pozemku p.č.988/2 v rozsahu určenom geometrickým plánom č.51-1/2020, kat.územie Nový Svet, obec Nový Svet, okres Senec.

Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely posudku chápeme v tomto prípade ako jednorazovú odplatu za jeho strpenie. Predpokladáme neobmedzenú dobu jeho trvania.

Poloha a dĺžkové parametre sú zamerané a určené v horeuvedenom geometrickom pláne s celkovou plochou 365m².

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov. Hodnota vecného bremena za pozemok je vypočítaná zo všeobecnej hodnoty pozemkov a ich predpokladaných nájmov s dobou predpokladanej návratnosti investície 25 rokov. Hodnota hospodárskej ujmy by sa rovnala v plnej výške hodnote objektívneho nájmu zníženého o predpokladanú stratu na nájomnom z dôvodu neprenajatia celoročne celej výmery pozemku a zníženú o náklady vlastníka spojené s daňou z nehnuteľnosti a daňou z príjmu, len v prípade, že by pozemok z titulu obmedzenia vlastníckeho práva nemohol byť využívaný na žiadny účel. Za hodnotu obmedzenia v danom prípade uvažujem 15% obvyklého nájomného, pretože vlastník môže naďalej povrch pozemku využívať pre doterajšie účely. Z tohto dôvodu je možné za obmedzenie výkonu

vlastníckeho práva k pozemku považovať len prípadné dočasné obmedzenie prístupu počas údržby poruchy elektrického vedenia. Odhad bežnej straty je stanovený na 20%.

Hrubý príjem

V čase ohodnotenia je hodnotený pozemok využívaný ako zelený pás vedľa verejnej komunikácie 3. triedy mimo zastavaného územia obce. Vzhľadom k existencii komunikácie, tvaru a situovaniu pozemku v teréne nie je predpoklad na jej iné využitie, než je doterajšie, preto výpočet nájmu je prevedený na báze všeobecnej hodnoty.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu:

- daň z nehnuteľností, podľa VZN Obce Nový Svet je:

Ostatná plocha: 1,32 eur/m², sadzba dane je 0,60% t.j. $365 \times 1,32 \times 0,6 / 100 = 2,89 \text{ €/rok}$.

Určenie výšky náhrady za zriadenie vecného bremena sa vzťahuje k pozemku KN E p.č.988/2, v.k.ú. Nový Svet, obec Nový Svet, okres Senec, tak ako je zakreslené v overenom geometrickom pláne č. 51-1/2020.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo neobmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 0,3 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom VŠH	365	m ²	365,00	1,056	385,44

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	$1,32 \times 365 \times 0,6 / 100$	2,89
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,89

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 385,44 - 2,89 - 77,09$ (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 305,46 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	$1,32 \times 365 \times 0,6 / 100$	2,89
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,89

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena pre stavbu " Zvýšenie zabezpečenia priecestí, TU DNV-Štúrovo št.hr., PZZ v km 84,850" na pozemku parcela registra "E" 988/2 v k.ú. Nový Svet v rozsahu určenom geometrickým plánom č. 51-1/2020 pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena a zápisu do KN v prospech oprávneného.

Odpoveď:

Predpokladané je zriadenie vecného bremena s povinnosťou vlastníka nehnuteľností strpieť právo uloženia a údržby inžinierskej siete elektrického vedenia vo vyznačenom rozsahu podľa geometrického plánu č.51-1/2020.

Predpokladaná je neobmedzená doba trvania vecného bremena, ktorá je vyjadrená ako jednorázová odplata na územie vymedzené geometrickým plánom vo výške 896,49€ v zmysle predloženého overeného geometrického plánu a platných zákonov.

Poznámka: Stanovená hodnota je použiteľná ako podklad pre uzatvorenie zmluvy, zároveň však neobmedzuje zmluvné strany k dohode o cene.

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno	896,49	znižuje
Spolu VŠH	896,49	
Zaokrúhlene	900,00	

Slovom: Deväťsto Eur



V Matúškove, dňa 15.08.2022


Ing. Panyiková Tünde