

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106

DOŠLO DŇA: - 2 - 11 - 2020	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu:	
Č. spisu:	
Prílohy:	Vybavuje:

Bratislavský samosprávny kraj
Mgr. Viliam Náčiniak
Sabinovská č. 16
P.O.BOX 106
820 05 Bratislava 25

Naša značka: **CD 83270/2020**

Vybavuje: Mgr. Dušan Václavík Tel.: **02 / 50612795**
e-mail: dusan.vaclavik@zsdisk.sk **0907718051**

Dátum: 29.10.2020

Vec: Zaslanie podkladov pre vypracovanie návrhu zmluvy o zriadení VB

Názov stavby – „**BA_ Modra, Harmónia, NNK**“

Na základe Vášho listu č. 06068/2017/PRA-3 zo dňa 13.9.2017 (Udelenia súhlasu s umiestnením stavby) a jeho plnenia Vám zasielame podklady pre uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecných bremien: 1x originál GP č. 424-4/2020, 1 x znalecký posudok č. 57/2020 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na inžinierske siete na pozemkoch vo vlastníctve BSK a Návrh Zmluvy o zriadení VB č. 201419-L13.0158.16.0017-VB.

Západoslovenská distribučná, a.s.
Tím riadenia vlastníckych vzťahov
Mgr. Dušan Václavík
Čulenova 6
816 47 Bratislava

S pozdravom,

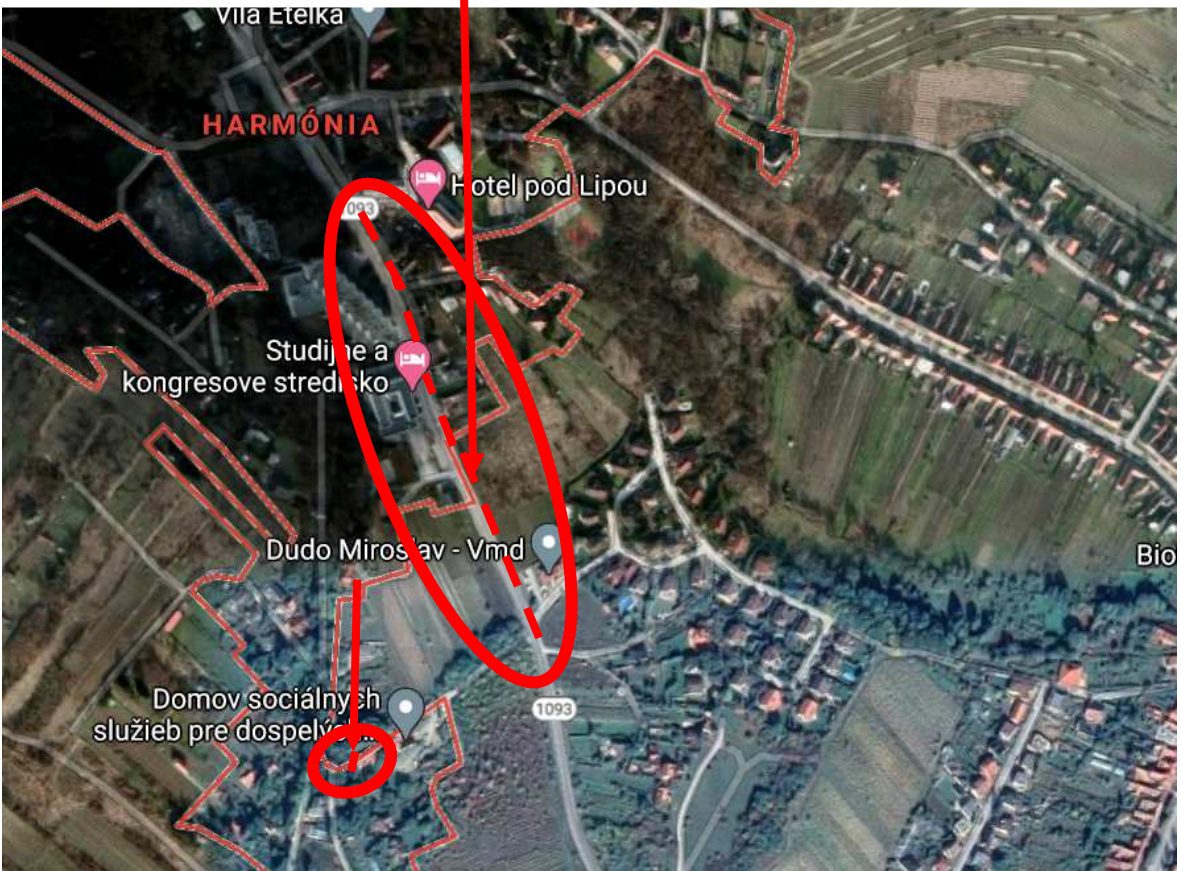
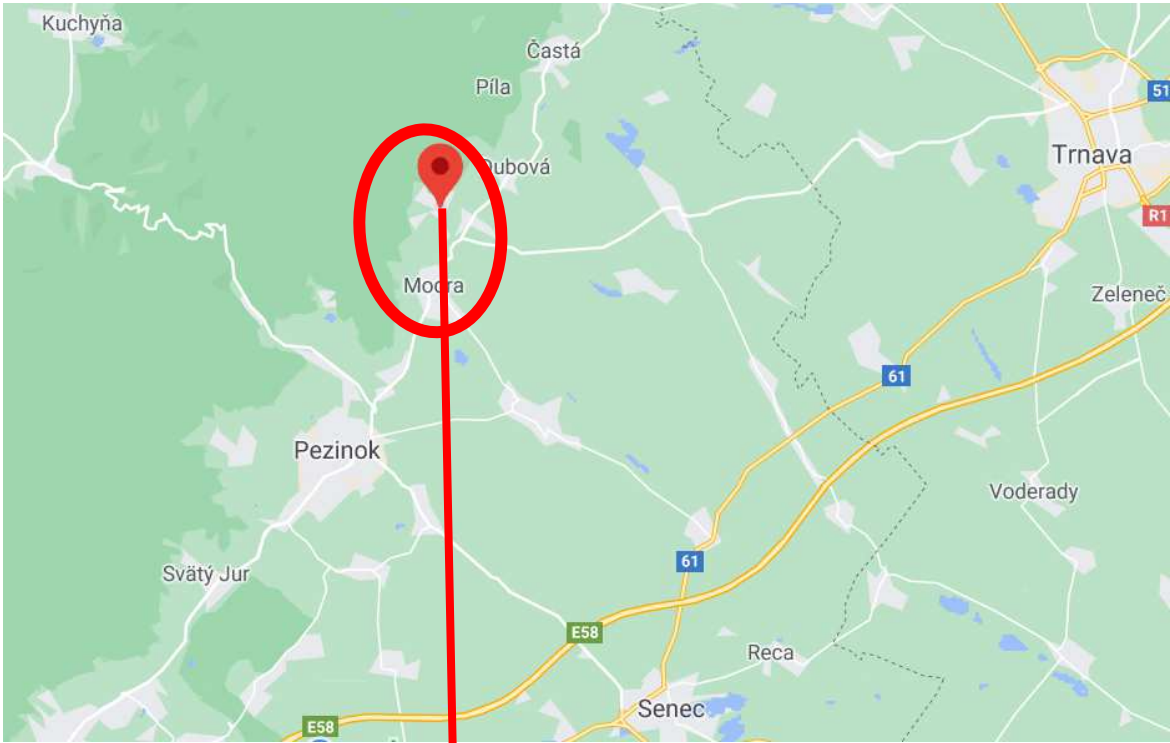
Západoslovenská distribučná, a.s.
235
Čulenova 6, 816 47 Bratislava


Mgr. Dušan Václavík

Špecialista riadenia vlastníckych vzťahov

Prílohy:

- 1/ 1x GP č. 424-4/2020
- 2/ 1x znalecký posudok č 57/2020
- 3/ 1x Návrh Zmluvy o zriadení vecných bremien č. 201419-L13.0158.16.0017-VB

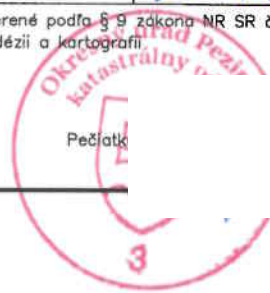




Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/95 Zb.

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

Vyhoviteľ Radovan Verčák – RV GEO Bazovského 17 Bratislava 84101 IČO: 41335996	Kraj Bratislavský	Okres Pezinok	Obec Modra
	Kat. územie Modra	Číslo plánu 424-4/2020	Mapový list č. Častá 2-9/14,32,41
GEOMETRICKÝ PLÁN		na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg. C-KN č. 5252/1 a parc. reg. E-KN č. 5287/1, 5314/1, 5314/101, 5447	
		Úradne overil Meno: Ing. Iveta Jankovičová	
Vyhoviteľ		Autorizačne overil	
Dňa: 13.09.2020	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: 13.09.2020	Meno: Ing. Miloš Beľko
Nové hranice boli v prírode označené inž. sieťou + ochr. pásma		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5307		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii.	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka	

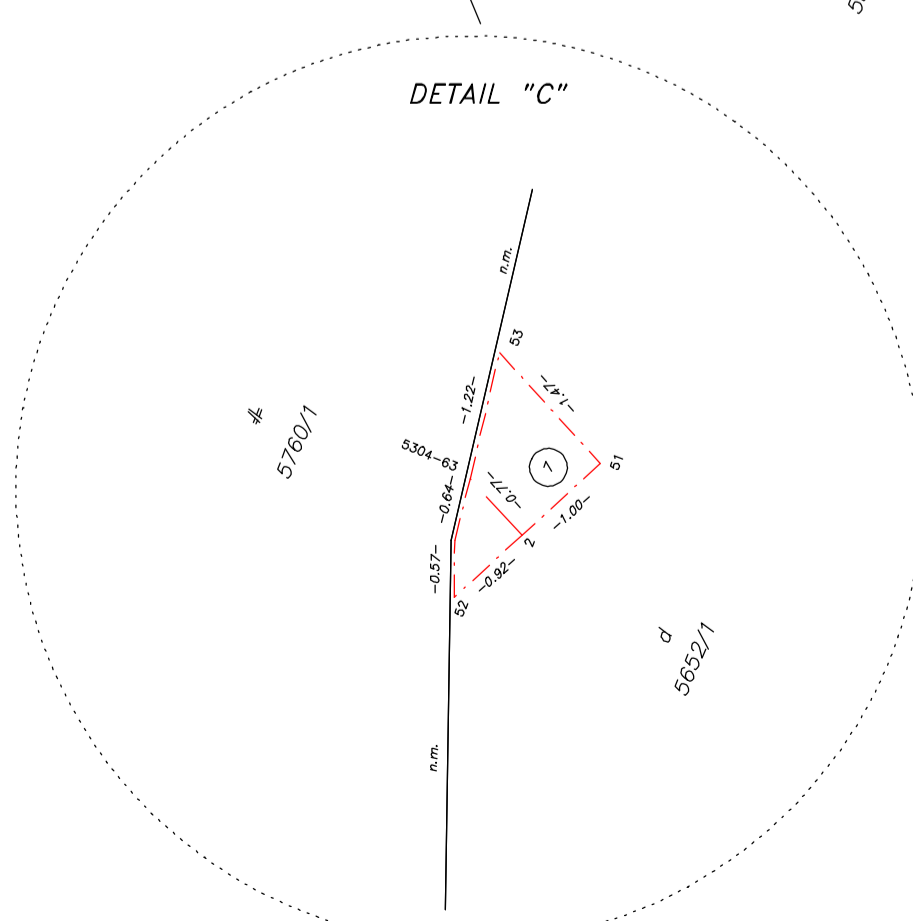
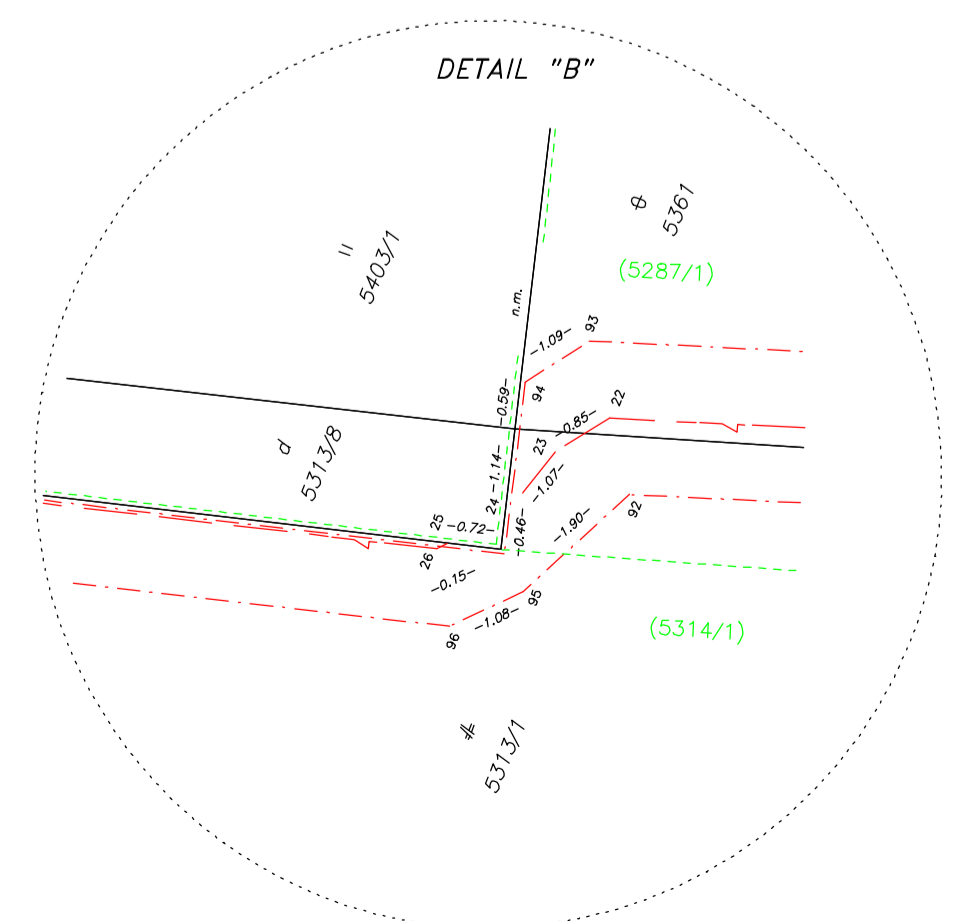
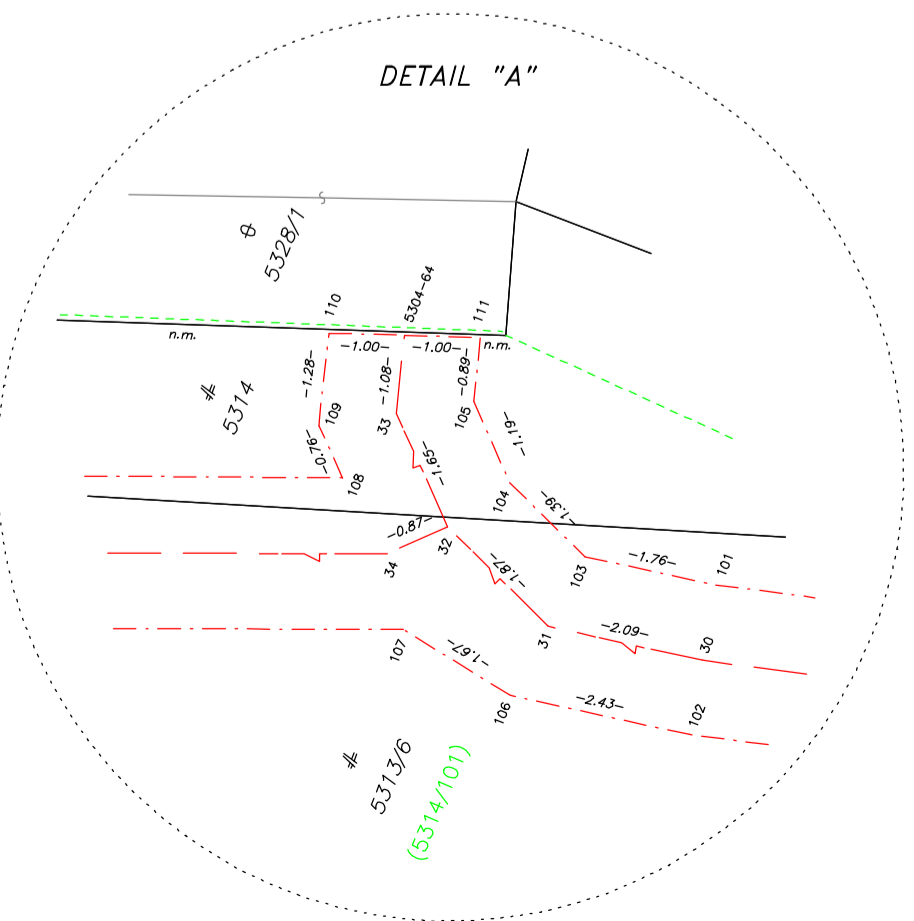


VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav							
pzk. vložky		Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny Vyčíslenie rozsahu vecného bremena																	
	10661		5287/1		1431	vinica	1			385		(5287/1)	1431	vinica		Doterajší	
	10661		5314/1		1891	zast.pl.	2			15		(5314/1)	1891	zast.pl.		detto	
							3			28							
	10661		5314/101		2102	zast.pl.	4			14		(5314/101)	2102	zast.pl.		detto	
							5			328							
	10661		5447		7233	zast.pl.	6			21		(5447)	7233	zast.pl.		detto	
	3730			5652/1	3168	zast.pl.	7			2		(5652/1)	3168	zast.pl.	18	detto	
Spolu:					1	5825				793			1	5825			
Stav podľa registra C KN																	
				5313/1	1	0338	zast.pl.					5313/1	1	0338	zast.pl.	22	Doterajší
				5313/6		2182	zast.pl.					5313/6		2182	zast.pl.	22	detto
				5314		1012	zast.pl.					5314		1012	zast.pl.	22	detto
				5361		801	ost.pl.					5361		801	ost.pl.	37	detto
	3730			5652/1		3168	zast.pl.					5652/1		3168	zast.pl.	18	detto
Spolu:					1	7501							1	7501			

t.č. 6.77 - 1997

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav							
pzk. vložky		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)
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
<p>Legenda: kód spôsobu využitia 18 Pozemok, na ktorom je dvor 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ... 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...</p> <p>Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (elektrický kábel + ochranné pásma) vo vyznačenom rozsahu (diel 1–7) na parcelu reg. C–KN č. 5252/1 a na parcely reg. E–KN č. 5287/1, 5314/1, 5314/101, 5447 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava.</p>																	

t.č. 6.77 - 1997



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

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

Číslo spisu /objednávky: objednávka zo dňa 9.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 57/2020

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

- registra E parcelné číslo 5287/1, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5314/1, k.ú. Modra ,
- registra E parcelné číslo 5314/101, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5447, k.ú. Modra,

- registra C parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok,

vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky, údržby, opráv, aj odstránenie podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom, obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku, užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK", ktoré pozemky sú v zmysle listu vlastníctva č. 10661 a 3730 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 82102 Bratislava,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 424-4/2020 úradne overeného dňa 24.9.2020 pod č. G1-743/2020.

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

Počet strán (z toho príloh): 80 strán (z toho 45 strán príloh)

Počet vyhotovení: 4 vyhotovenia

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

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

- registra E parcelné číslo 5287/1, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5314/1, k.ú. Modra ,
- registra E parcelné číslo 5314/101, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5447, k.ú. Modra,

- registra C parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok,

vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky, údržby, opráv, aj odstránenie podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom, obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku, užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK", ktoré pozemky sú v zmysle listu vlastníctva č. 10661 a 3730 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 82102 Bratislava,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 424-4/2020 úradne overeného dňa 24.9.2020 pod č. G1-743/2020.

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

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:

- a) vecné bremeno bude zriadené in personam na dobu neurčitú ;
- b) vecné bremeno bude zriadené na časť určených pozemkov, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol definovaný predloženým geometrickým plánom pre stavbu "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK";
- c) vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky, údržby, opráv, aj odstránenie podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom, ktoré vedenia sú už vybudované; obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku, užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK", a povinnosť strpieť ochranné pásmo podzemných elektrických rozvodov podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v rozsahu definovanom geometrickým plánom č.424-4/2020 úradne overenom dňa 24.9.2020 pod č. G1-743/2020.
- d) 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.
- e) povinným z vecného bremena je vlastník pozemku .

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

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.10.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka zo dňa 9.10.2020,
2. Geometrický plán číslo 424-4/2020 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na pozemkoch registra C-KN č. 5252/1 a registra E-KN parcelné čísla 5287/1, 5314/1, 5314/101, 5447, vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO: 41 335 996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 13.9.2020, ktorý autorizačne overil dňa 13.9.2020 Ing. Miloš Beťko, a ktorý bol úradne overený dňa 24.9.2020 pod číslom G1-743/2020 - kópia,

3. Stavebné povolenie na stavbu "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK" vydalo Mesto Modra dňa 27.8.2018 pod zn.: SOÚ-662/2018-MZa-2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2018 - kópia,
4. Geodetické zameranie skutočného vyhotovenia stavby "Modra, Harmónia - Kráľová, NNK, SO 01 NN káblové vedenie" vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, dátum 7.8.2020- kópia,

5.b) Získané znalcom :

Miestne šetrenie zo dňa 13.10.2020,

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10661, k. ú. Modra zo dňa 12.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky E-KN parcelné čísla 5287/1, 5314/4, 5314/101, 5447, k.ú. Modra zo dňa 12.10.2020 pre prislúchajúce pozemky C-KN - vytvorené cez katastrálny portál (5x),

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3730, k. ú. Modra zo dňa 12.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra zo dňa 12.10.2020, Fotodokumentácia

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

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

Informácie o meste Modra, územnom pláne, predajoch mestských pozemkov (www.modra.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. - o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

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

Všeobecne záväzne nariadenie mesta Modra č.6/2012 - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady -úplné znenie k 1.1.2020.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

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

a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie)

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

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

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

b) Definície použitých postupov

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

V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti - častí pozemkov s vedením podzemných inžinierskych sietí NN (s ochranným pásmom), ktoré nehnuteľnosti budú zaťažené vecným bremenom.

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

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (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:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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 (častí pozemkov). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti - častí pozemkov s vedením podzemných inžinierskych sietí - káblových vedení (s ochranným pásmom), ktoré nehnuteľnosti budú zaťažené vecným bremenom.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaných pozemkov (ich častí).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (ich častí) 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, atraktivity, 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 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 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 (kúpno predajné zmluvy, zrealizované predaje veľkosti porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.), súčasne na internetovom portáli www.crz.gov.sk, www.zmluvy.gov.sk, www.vlada.gov.sk nebola zistená ani jedna uzatvorená kúpna zmluva na predaj pozemkov v danej lokalite a čase, ide o pozemky v danom mieste predstavujúce prevažne dopravný koridor, cesta, chodníky, čiastočne zeleň pozdĺž cesty, čiastočne túto cestu, 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 diferenciácie

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 povyšujúcich 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

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

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)

Výsledná všeobecná hodnota nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

Kde:

VŠH_{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.

Základné pojmy:

(V zmysle Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

§ 11 Práva a povinnosti držiteľa povolenia

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

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

§43 Ochranné pásma

(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 v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

(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.

(v zmysle Zákona č. 162/1995 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení)

§ 70 Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra

(1) Údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

(2) Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. **Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.**

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) podľa listu vlastníctva č.10661 čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres: Pezinok

Obec: MODRA

Katastrálne územie: Modra

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku Pôvodné k.ú. Počet č. UO Umiest pozemku

5287/ 1	1431	vinica	0	2
5314/ 1	1891	zastavaná plocha a nádvorie	0	2
5314/101	2102	zastavaná plocha a nádvorie	0	1
5447	7233	zastavaná plocha a nádvorie	0	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 -MODRA

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 .BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ, Sabinovská 16 Bratislava, PSČ 82102, SK IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia PK 1, 81, 402, 478, 3007, 3006, 724, 5225, 53 - v.z.758/86, § 3d zákona č. 135/1961 Zb.

Titul nadobudnutia § 3d zákona č. 135/1961 Zb.

Titul nadobudnutia HZ 382/68 - v.z.146/68

Titul nadobudnutia Výmer z dňa 10.11.1952 - č.d.175/1955, § 3d zákona č. 135/1961 Zb.

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. ORGSM 76/2004-3 - v.z.501/04

Titul nadobudnutia Kúpa - v.z. 269/88, § 3d zákona č. 135/1961 Zb.

Titul nadobudnutia Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 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. IČO 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 35 735 325-101-4/2013 týkajúce sa energoenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.124 na trase Rz Pezinok - Červený Kameň. Podanie: Z 127/2015 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 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. IČO 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 35 735 325-101-4/2013 týkajúce sa energoenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 124 na trase Rz Pezinok - Červený Kameň. Podanie: Z 127/2015

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 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. IČO 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 35 735 325-101-4/2013 týkajúce sa energoenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.124 na trase Rz Pezinok - Červený Kameň. Podanie: Z 127/2015

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 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. IČO 36 361 518, podľa geometrického plánu č. 35 735 325-23951/2015 (G1 368/2016) týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 201 na trase Rz Pezinok-RzPP Trnava Strojárska. Podanie: Z 1736/2016

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 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 niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. IČO 36 361 518 so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 170-28/2016 (G1 120/2017) týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 217 na trase Rz Pezinok -Rz Smolenice. Podanie: Z 690/2017

Vecné bremeno in personam v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 260/2019 (G1 28/2020) na pozemok registra E KN parcela číslo 6354/2, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 14991m² (ako diel 4 o výmere 31m² a diel 61 vo výmere 15m²) a pozemok registra E KN parcela číslo 7225/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 10425m² (ako diel60 vo výmere 32m²), spočívajúce : a) v zriadení a uložení elektroenergetických zariadení, b) užívaní, prevádzkovaní, údržbe , oprave , úprave, rekonštrukcii, modernizácii a akýchkoľvek iných stavebných úpravách elektroenergetických zariadení a ich odstránení v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova

PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1
PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1
PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1
PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1
PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1
PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1
PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1
PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1
1 PKV 918 pre parcelu reg. E KN 5287/1

Poznámka:

Bez zápisu.

b2) podľa listu vlastníctva č.3730 čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres: Pezinok

Obec: MODRA

Katastrálne územie: Modra

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. pozemku Právny vzťah Druh ch.n.

5652/ 1 3168 zastavaná plocha a nádvorie 18 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1.Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 82005, SK, IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. ORGSM 76/2004-3

Titul nadobudnutia Žiadosť o zmenu adresy

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.10.2020 bez účasti zadávateľa. Zameranie nie je predmetom posudku, rozsah vecného bremena bol definovaný v podklade zadávateľa č. 5.a.2 - geometrickom pláne .

Fotodokumentácia vykonaná dňa 13.10.2020.

d.) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená projektová dokumentácia a stavebná dokumentácia stavby na porovnanie so skutkovým stavom , okrem podkladu 5.a.4 - Geodetické zameranie skutočného vyhotovenia stavby "Modra, Harmónia - Kráľová, NNK, SO 01 NN káblové vedenie" vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, dátum 7.8.2020,

predmetné káblové vedenia sú v čase vypracovania posudku vybudované, káble sú uložené, zasypané, nie sú prístupné.

Bolo predložené :

- Stavebné povolenie na stavbu "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK" vydalo Mesto Modra dňa 27.8.2018 pod zn.: SOÚ-662/2018-MZa-2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2018.
Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené.

e.) údaje katastra nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu.

Trasa NN vedení s ochranným pásmom bola zameraná:

- Geometrickým plánom číslo 424-4/2020 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na pozemkoch registra C-KN č. 5252/1 a registra E-KN parcelné čísla 5287/1, 5314/1, 5314/101, 5447, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO: 41 335 996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 13.9.2020, ktorý autorizačne overil dňa 13.9.2020 Ing. Miloš Beťko, a ktorý bol úradne overený dňa 24.9.2020 pod číslom G1-743/2020 (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 "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK", na častiach pozemkov :

- registra E parcelné číslo 5287/1, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5314/1, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5314/101, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5447, k.ú. Modra,
- registra C parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra

Pozn.: v geometrickom pláne je v rozpiske uvedená parc.reg C č. 5252/1, čo je preklep – správne je parc.reg C č. 5652/1, ako je správane uvedené vo výkaze výmer a v poznámke geometrického plánu.

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

Vecné bremeno v rozsahu ochranného pásma vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia na častiach pozemkov :

- registra E parcelné číslo 5287/1, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5314/1, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5314/101, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5447, k.ú. Modra,
- registra C parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 424-4/2020, ktorý bol úradne overený dňa 24.9.2020 pod číslom G1-743/2020, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia NN podľa §43 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 vlastníka pozemku (povinného) strpieť na časti pozemku vo vyznačenom rozsahu :

- zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
- užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie.

Zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 424-4/2020, ktorý bol úradne overený dňa 24.9.2020 pod číslom G1-743/2020.

Zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká oprávnenému podľa § 11 ods. 1 písm. a) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, právo vstupovať na zaťažujúcu nehnuteľnosť v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti.

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

- parcela registra E parcelné číslo 5287/1, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 385 m² - diel 1 geometrického plánu č.424-4/2020,
- parcela registra E parcelné číslo 5314/1, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 43 m²(15+28 m²) - diel 2, 3 geometrického plánu č.424-4/2020,
- parcela registra E parcelné číslo 5314/101, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 342 m² (14+328 m²)- diel 4,5 geometrického plánu č.424-4/2020,

- parcela registra E parcelné číslo 5447, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 21 m² - diel 6 geometrického plánu č.424-4/2020,
- parcela registra C parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 2 m² - diel 7 geometrického plánu č.424-4/2020,

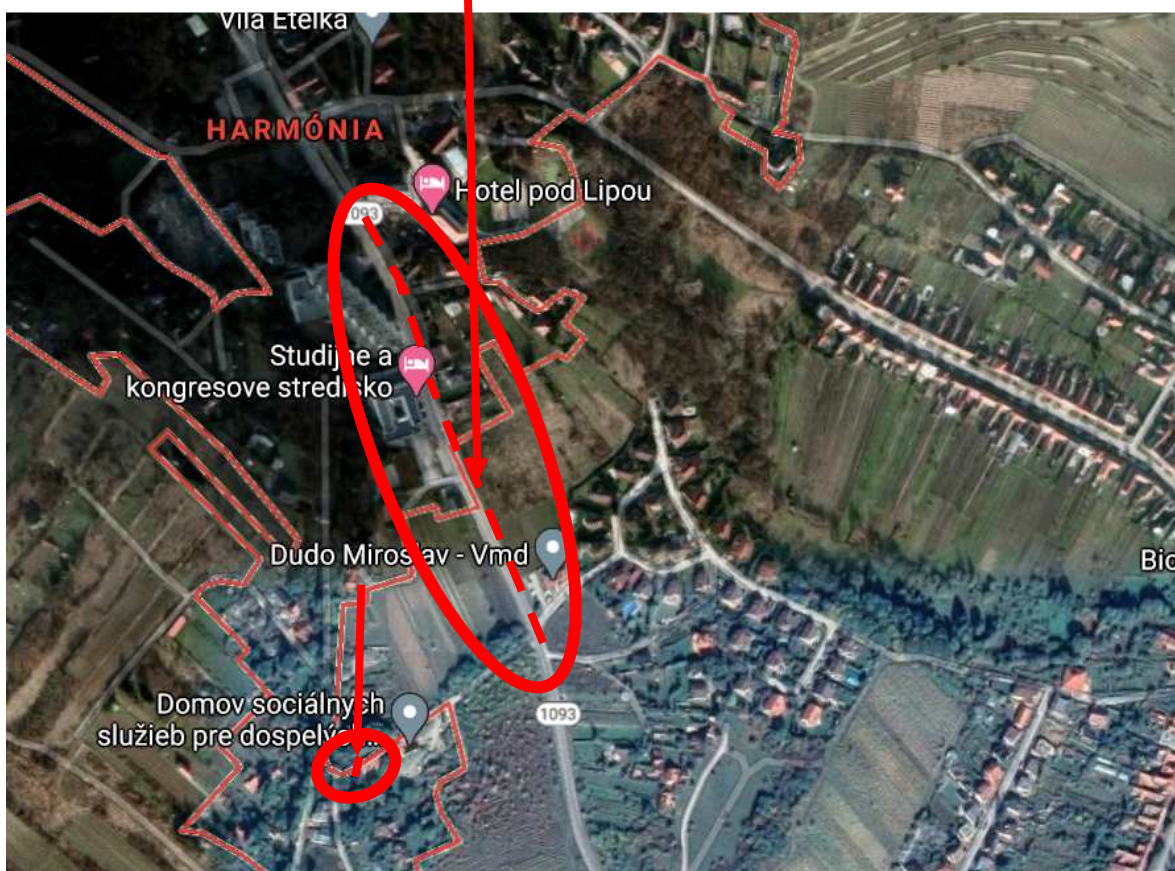
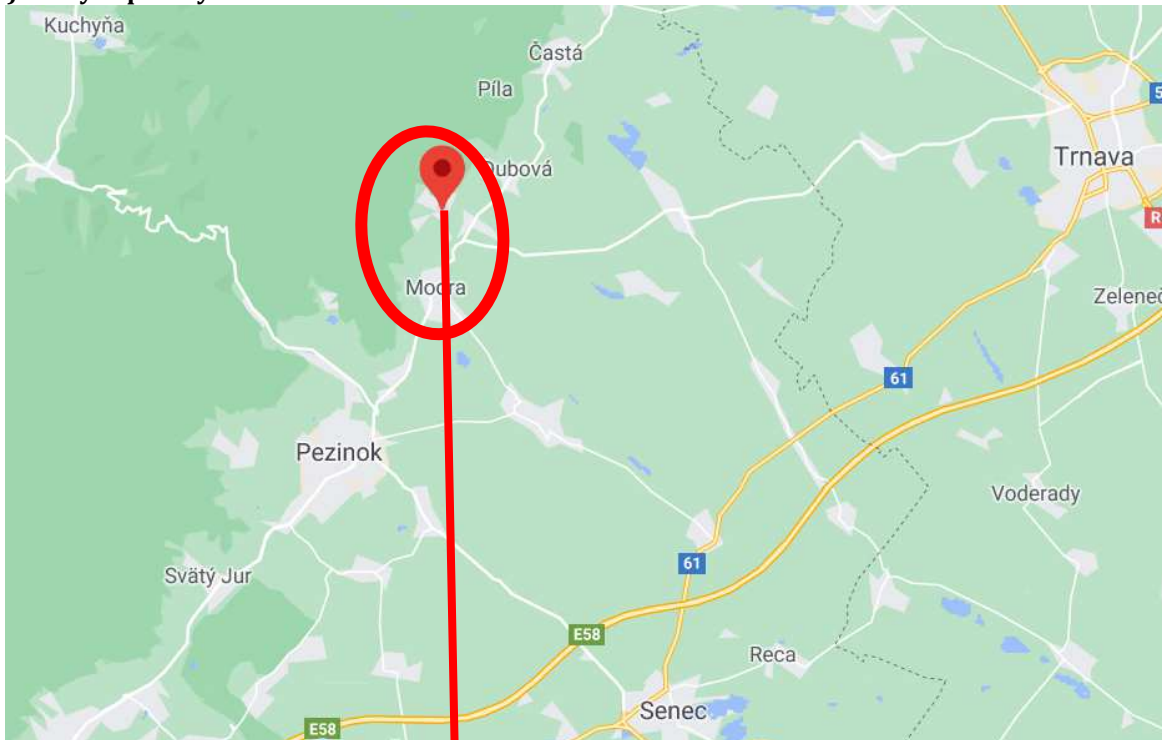
Spolu: 793 m²

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

Stavby na pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v meste Modra (asi 9 381 obyvateľov ku 10.7.2018, zdroj www.modra.sk), ide o okrajovú lokalitu mesta-rekreačnú oblasť Modra - Harmónia, ide o pásy pozemkov prevažne v dopravnom koridore - územie s verejne využívanými spevnenými plochami - asfaltovou cestou III.triedy č. 1093 na Harmóniu,

chodníkom pozdĺž tejto cesty, v zeleni popri ceste, čiastočne priečne touto cestou, čiastočne bezprostredne pri oplotení areálu Domova sociálnych služieb pre dospelých na ulici Pri starom mlyne.

Časti pozemkov v rozsahu definovanom predloženým geometrickým plánom sú dotknuté ochranným pásmom podzemných NN káblových vedení, ktoré boli vybudované ako súčasť stavby "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK".

Stavebné povolenie na stavbu "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK" vydalo Mesto Modra dňa 27.8.2018 pod zn.: SOÚ-662/2018-MZa-2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2018.

Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené.

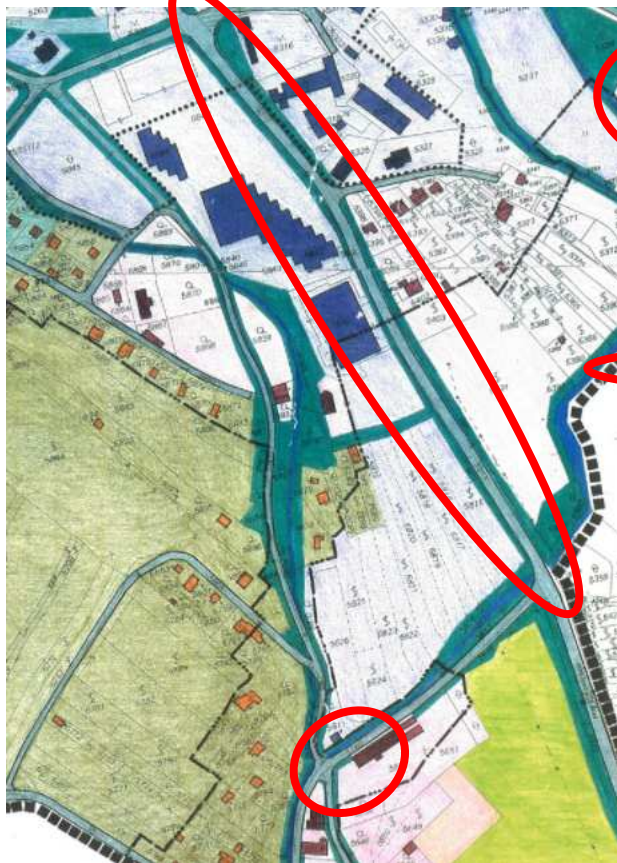
Pozemky sú situované prevažne v rekreačnej oblasti mesta Modra Harmónia, ubytovanie, rekreácia, vzdelávanie, služby, bývanie - prevažne rodinné domy, v dotyku s vinohradmi, v blízkosti lesov CHKO Malé Karpaty.

V lokalite sa nachádza predovšetkým Študijné a kongresové stredisko, Účelové a vzdelávacie zariadenie Slovenskej zdravotníckej univerzity, vinárstvo, hotel pod Lipou, reštaurácia, Domov sociálnych služieb pre dospelých, rodinné a bytové domy.

V zmysle územného plánu mesta Modra, ktorý bol schválený uznesením MsZ v Modre č. 12/05/C-2 zo dňa 8.5.1996, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č.3/96, v platnom znení, je predmetnú územie s funkciami:

- plochy komunikácií, chodníkov a ostatných verejných priestranstiev, v blízkosti:

- centrálne územie rekreačnej zóny s prevahou obslužno-vybavenostných aktivít,
- existujúce objekty centrálneho územia rekreačnej zóny s prevahou obslužno-vybavenostných aktivít,
- existujúce objekty zmiešaného územia s prevahou ubytovacích služieb a rekreačných aktivít.
- existujúce objekty individuálnej rekreácie.



	CENTRÁLNE ÚZEMIE REKREAČNEJ ZÓNY S PREVAHOU OBSLUŽNO-VYBAVENOSTNÝCH AKTIVÍT
	EXISTUJÚCE OBJEKTY CENTRÁLNEHO ÚZEMIA REKREAČNEJ ZÓNY S PREVAHOU OBSLUŽNO-VYBAVENOSTNÝCH AKTIVÍT
	ZMIEŠANÉ ÚZEMIE S PREVAHOU UBYTOVACÍCH SLUŽIEB A REKREAČNÝCH AKTIVÍT
	EXISTUJÚCE OBJEKTY ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA S PREVAHOU UBYTOVACÍCH SLUŽIEB A REKREAČNÝCH AKTIVÍT
	ÚZEMIE S PREVAHOU ŠPORTOVO-REKREAČNEJ VYBAVENOSTI
	ZMIEŠANÉ ÚZEMIE S PREVAHOU INDIVIDUÁLNEJ REKREAČIE
	EXISTUJÚCE OBJEKTY ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA S PREVAHOU INDIVIDUÁLNEJ REKREAČIE
	ÚZEMIE INDIVIDUÁLNEJ REKREAČIE
	EXISTUJÚCE OBJEKTY ÚZEMIA INDIVIDUÁLNEJ REKREAČIE
	VYHRADENÉ ÚZEMIE ZARIADENÍ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
	EXISTUJÚCE OBJEKTY TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
	SÚVISLÁ PLOCHA LESA
	PLOCHY A LÍNIE ZELENÉ
	PLOCHY VINOHRADOV
	VODNÉ PLOCHY A TOKY
	PLOCHY KOMUNIKÁCIÍ, CHODNÍKOV A OSTATNÝCH VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV
	SPOLOČENSKY VÝZNAMNÉ VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ
	HRANICA PŮVODNÉHO LETOVIŠKA - ÚZEMIE S POTENCIÁLOM OCHRANY KULTÚRNO-HISTORICKÉHO DEDIČSTVA
	OBJEKTY S POTENCIÁLOM OCHRANY A OBNOVY PŮVODNÝCH ARCHITEKTONICKÝCH HODNŮT
	EXISTUJÚCE OBJEKTY

V lokalite možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, elektrina, ďalej zemný plyn.

Dopravné možnosti - bezprostredne osobná doprava, pravidelná autobusová doprava, taxi na objednanie.

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca významu mesta Modra - predovšetkým mestský úrad, mestské kultúrne stredisko, mestská knižnica, kino Mier, Múzeum Ľudovíta Štúra, viaceré pošty, materské školy, základné školy, stredné školy(gymnázium, Stredná odborná škola pedagogická, Stredná odborná škola vinársko-ovocinárska,) Astronomické observatórium Modra - Astronomický ústav Fakulty matematiky, fyziky a informatiky Univerzity Komenského v Bratislave, zdravotníctvo-viacerí lekári pre dospelých, pre deti a mládež, viaceré lekárne, šport- futbalové ihrisko, hádzaná, volejbal, hokejbal, kompletná sieť obchodov a služieb. V pešom dosahu sa nachádza CHKO Malé Karpaty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok:

- parcela registra "E" číslo 5287/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu pás zelene vedúci prevažne bezprostredne popri ceste III/1093 na Harmóniu, čiastočne zasahuje do cesty, dopravný koridor,
- parcela registra "E" číslo 5314/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu pás vedúci prevažne priečne cez cestu III/1093 na Harmóniu, čiastočne pozdĺžne v chodníku pozdĺž tejto cesty, čiastočne zasahuje do tejto cesty, dopravný koridor
- parcela registra "E" číslo 5314/101 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu pás vedúci prevažne pozdĺž cesty III/1093 -na Harmóniu v chodníku pozdĺž tejto cesty, čiastočne zasahuje do tejto cesty, dopravný koridor
- parcela registra "E" číslo 5447 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu pás vedúci prevažne priečne cez cestu III/1093 na Harmóniu, dopravný koridor
- parcela registra "C" číslo 5652/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu ochranné pásmo NN vedení vo dvore tesne za oplotením areálu Domova sociálnych služieb pre dospelých, ku elektrickej skrini VRIS2+K, bezprostredne pri oplotení od cesty - ulica Pri starom mlyne

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetných nehnuteľností v zmysle listov vlastníctva č. 10661 a 3730.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP424-4/2020)

POPIS

Pozemok 1 - parcela registra E-KN číslo 5287/1- vinica o celkovej výmere 1431 m² (LV č. 10661), k.ú. Modra, parcela registra E-KN číslo 5314/1- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1891 m² (LV č. 10661), k.ú. Modra, parcela registra E-KN číslo 5314/101- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2102 m² (LV č. 10661), k.ú. Modra, parcela registra E-KN číslo 5447- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 7233 m² (LV č. 10661), k.ú. Modra,

ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblového vedenia NN. Trasa podzemného vedenia NN s ochranným pásmom bola zameraná geometrickým plánom číslo 424-4/2020 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na pozemkoch registra C-KN č. 5252/1 a registra E-KN parcelné čísla 5287/1, 5314/1, 5314/101, 5447, vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO: 41 335 996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 13.9.2020, ktorý autorizačne overil dňa 13.9.2020 Ing. Miloš Beťko, a ktorý bol úradne overený dňa 24.9.2020 pod číslom G1-743/2020 (podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán č.424-4/2020 nebol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačená trasa podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom vybudovaných ako súčasť stavby "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK".

Stavebné povolenie na stavbu "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK" vydalo Mesto Modra dňa 27.8.2018 pod zn.: SOÚ-662/2018-MZa-2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2018. Kolaudačné rozhodnutie predložené nebolo.

Druh a účel stavby: miestne rozvody elektriny, distribúcia elektrickej energie.

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

Využitie pozemku E-KN parcelné číslo 5287/1 je odlišné oproti druhu pozemku, ktorý je uvedený na liste vlastníctva č. 10661 a to vinica, nakoľko ide o zatravněný pozemok bezprostredne pozdĺž cesty III/1093.

Zadávateľ posudku deklaroval skutočnú realizáciu vedenia v podklade 5.a 4. Geodetické zameranie skutočného vyhotovenia stavby "Modra, Harmónia - Kráľová, NNK, SO 01 NN káblové vedenie" vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, dátum 7.8.2020.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v meste Modra (asi 9 381 obyvateľov ku 10.7.2018, zdroj www.modra.sk), ide o okrajovú lokalitu mesta - rekreačnú oblasť Modra - Harmónia, ide o pásy pozemkov prevažne v dopravnom koridore - územie s verejne využívanými spevnenými plochami - asfaltovou cestou III. triedy č. 1093 na Harmóniu, chodníkom pozdĺž tejto cesty, v zeleni popri ceste, čiastočne priečne touto cestou.

Pozemky sú situované prevažne v rekreačnej oblasti mesta Modra Harmónia, ubytovanie, rekreácia, vzdelávanie, služby, bývanie - prevažne rodinné domy, v dotyku s vinohradmi, v blízkosti lesov.

V lokalite sa nachádza predovšetkým Študijné a kongresové stredisko, Účelové a vzdelávacie zariadenie Slovenskej zdravotníckej univerzity, vinárstvo, hotel pod Lipou, reštaurácia, rodinné a bytové domy.

V zmysle územného plánu mesta Modra, ktorý bol schválený uznesením MsZ v Modre č. 12/05/C-2 zo dňa 8.5.1996, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č.3/96, v platnom znení, je predmetnú územie s funkciami:

- plochy komunikácií, chodníkov a ostatných verejných priestranstiev, v blízkosti:

- centrálné územie rekreačnej zóny s prevahou obslužno-vybavenostných aktivít,
- existujúce objekty centrálného územia rekreačnej zóny s prevahou obslužno-vybavenostných aktivít,
- existujúce objekty zmiešaného územia s prevahou ubytovacích služieb a rekreačných aktivít.

- existujúce objekty individuálnej rekreácie.

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

Dopravné možnosti - bezprostredne osobná doprava, pravidelná autobusová doprava, taxi na objednanie.

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca významu mesta Modra - predovšetkým mestský úrad, mestské kultúrne stredisko, mestská knižnica, kino Mier, Múzeum Ľudovíta Štúra, viaceré pošty, materské školy, základné školy, stredné školy (gymnázium, Stredná odborná škola pedagogická, Stredná odborná škola vinársko-ovocinárska,) Astronomické observatórium Modra - Astronomický ústav Fakulty matematiky, fyziky a informatiky Univerzity Komenského v Bratislave, zdravotníctvo-viacerí lekári pre dospelých, pre deti a mládež, viaceré lekárne, šport- futbalové ihrisko, hádzaná, volejbal, hokejbal, kompletná sieť obchodov a služieb. V pešom dosahu sa nachádza CHKO Malé Karpaty.

Ohodnocované časti pozemkov :

- parcela registra "E" číslo 5287/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu pás zelene vedúci prevažne bezprostredne popri ceste III/1093 na Harmóniu, čiastočne zasahuje do cesty, dopravný koridor,

- parcela registra "E" číslo 5314/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu pás vedúci prevažne priečne cez cestu III/1093 na Harmóniu, čiastočne pozdĺžne v chodníku pozdĺž tejto cesty, čiastočne zasahuje dotejto cesty, dopravný koridor

- parcela registra "E" číslo 5314/101 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu pás vedúci prevažne pozdĺž cesty III/1093 -na Harmóniu v chodníku pozdĺž tejto cesty, čiastočne zasahuje do tejto cesty, dopravný koridor

- parcela registra "E" číslo 5447 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu pás vedúci prevažne priečne cez cestu III/1093 na Harmóniu, dopravný koridor

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

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

- parcela registra E parcelné číslo 5287/1, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 385 m² - diel 1 geometrického plánu č.424-4/2020,
- parcela registra E parcelné číslo 5314/1, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 43 m²(15+28 m²) - diel 2, 3 geometrického plánu č.424-4/2020,
- parcela registra E parcelné číslo 5314/101, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 342 m² (14+328 m²)- diel 4,5 geometrického plánu č.424-4/2020,
- parcela registra E parcelné číslo 5447, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 21 m² - diel 6 geometrického plánu č.424-4/2020,

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.

Ponukové ceny nezastavaných stavebných pozemkov v meste Modra (deklarovaných na výstavu rodinných domov, na rekreačné a záhradné využitie) sa pohybujú v rozsahu od 13 do 90,30 €/m² - zdroj internetový portál www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, 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. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

V centrálnom registri zmlúv www.crz.gov.sk - nebola zistená ani jedna kúpna zmluva pozemku v danom čase a mieste. Na oficiálnej stránke mesta Modra (www.modra.sk) boli zistené nasledovné údaje (uzatvorené kúpne zmluvy):

- Kúpna zmluva č. 250/2019 z 19.11.2019- predaj mestského pozemku p.č.1369 -zast.plochy o výmere 17 m², k.ú. Modra za cenu 459€ (27€/m²),
 - Kúpna zmluva č. 253/2019 z 19.11.2019- predaj mestského pozemku p.č.1353 -zast.plochy o výmere 18 m², k.ú. Modra za cenu 486€ (27€/m²),
 - Kúpna zmluva č. 259/2019 z 22.11.2019- predaj mestských pozemkov p.č.2181-zast.plochy o výmere 28 m², za cenu 27€/m², p.č.2180/3-zast.plochy o výmere 174 m², k.ú. Modra za cenu 67€/m²,
 - Kúpna zmluva č. 271/2019 z 19.12.2019- kúpa pozemkov od SPF p.č.2383/1-ostatné plochy o výmere 10 m², p.č. 2384/1-ostatné plochy o výmere 304 m², k.ú. Modra za cenu 1579,42 € (5,42 €/m²),
 - Kúpna zmluva č. 10/2020 z 22.1.2020- predaj mestského pozemku p.č.3013/3 -zast.plochy o výmere 21 m², k.ú. Modra za cenu 1 407 € (67€/m²),
 - Kúpna zmluva č. 9/2020 z 22.1.2020- predaj mestského pozemku p.č.2184 -zast.plochy o výmere 18 m², k.ú. Modra za cenu 468 € (27€/m²),
 - Kúpna zmluva č. 89/2020 z 24.4.2020- predaj mestských pozemkov p.č.8347/561-ostatné plochy o výmere 51 m², p.č.8347/562-ostatné plochy o výmere 27 m², p.č.8347/198-ostatné plochy o výmere 34 m², k.ú. Modra za cenu 6 384€ (57€/m²),
 - Kúpna zmluva č. 97/2020 z 15.4.2020- kúpa pozemkov mestom Modra - p.č.2038/2-zastav. plochy o výmere 14,44 m²(podiel), p.č.2038/5-zastav. plochy o výmere 6,22 m²(podiel) , p.č.2039/6-ostatné plochy o výmere 147,11 m²(podiel), p.č.2040/2-ostatné plochy o výmere 350,88 m²(podiel) k.ú. Modra za cenu 3 630,55 € (7,0 €/m²),
 - Kúpna zmluva č. 158/2020 z 31.7.2020- predaj mestského pozemku p.č. 5144/18-zastav plochy o výmere 27 m², k.ú. Modra za cenu 1 890€ (70€/m²),
 - Kúpna zmluva č. 197/2020 z 10.9.2020- predaj mestského pozemku p.č. 2908/3-zastav plochy o výmere 20 m², k.ú. Modra za cenu 1 340€ (67€/m²),
- Zo zistených kúpnych zmlúv nie je zrejme možné využitie pozemkov, ich výmery sú diametrálne odlišné, čo neumožňuje možné využiť transakčný prístup.

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 mesto Modra je východisková hodnota určená na úrovni 4,98 €/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 zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciacie:

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

Koeficient je stanovený pre polohu v meste do 10 000 obyvateľov (oblasti prevažne pre individuálnu rekreáciu, bývanie, s občianskou vybavenosťou). Pre danú situáciu stanovujem koeficient vo výške 1,0.

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

Verejných plochy -cesta, chodník, inžinierske stavby. Pre intenzitu využitia stanovujem hodnotu 0,9.

3. Koeficient dopravných vzťahov /1,0/

Územie mesta s osobnou a hromadnou dopravou.

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

Územie s prevažujúcim funkčným využitím - prevažne plochy rekreačných území, čiastočne bývanie. Pre túto lokalitu – stanovujem hodnotu 1,3.

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

Ide o lokalitu s vybudovanými inžinierskymi sieťami (vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina), stanovujem strednú hodnotu 1,4.

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

pozemok v lokalite Modra - Harmónia, vo všeobecnosti so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, stanovujem hodnotu 2,5.

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

V rozsahu definovanom geometrickým plánom konštatujem obmedzené využitie pozemku - verejne využívané plochy, koridor cesty, pás pozdĺž cesty, chodníka, čiastočne prechádza priečne cez cestu, verejne využívané plochy limituje využitie, stanovujem hodnotu 0,9.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
E-KN p.č.5287/1	vinica	385,00	1/1	385,00
E-KN p.č. 5314/1	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
E-KN p.č.5314/101	zastavaná plocha a nádvorie	342,00	1/1	342,00
E-KN p.č. 5447	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera				791,00

Obec:

Modra

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu,	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby,	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy rekreačných území (rekreačná poloha)	1,30
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, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 0,90$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	18,35 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. E-KN p.č.5287/1	$385,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 064,75
parcela č. E-KN p.č. 5314/1	$43,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	789,05
parcela č. E-KN p.č.5314/101	$342,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 275,70
parcela č. E-KN p.č. 5447	$21,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	385,35
Spolu		14 514,85

2.1.1.2 Pozemok 2 (GP 424-4/2020)

POPIS

Pozemok 2 - parcela registra C-KN číslo 5652/1- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 3168m² (LV č. 3730), k.ú. Modra,

ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblového vedenia NN. Trasa podzemného vedenia NN s ochranným pásmom bola zameraná geometrickým plánom číslo 424-4/2020 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na pozemkoch registra C-KN č. 5252/1 a registra E-KN parcelné čísla 5287/1, 5314/1, 5314/101, 5447, vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO: 41 335 996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 13.9.2020, ktorý autorizačne overil dňa 13.9.2020 Ing. Miloš Beťko, a ktorý bol úradne overený dňa 24.9.2020 pod číslom G1-743/2020 (podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán č.424-4/2020 nebol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačená trasa podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom vybudovaných ako súčasť stavby "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK".

Stavebné povolenie na stavbu "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK" vydalo Mesto Modra dňa 27.8.2018 pod zn.: SOÚ-662/2018-MZa-2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2018. Kolaudačné rozhodnutie predložené nebolo.

Druh a účel stavby : miestne rozvody elektriny, distribúcia elektrickej energie.

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

Zadávateľ posudku deklaroval skutočnú realizáciu vedenia v podklade 5.a 4. Geodetické zameranie skutočného vyhotovenia stavby "Modra, Harmónia - Kráľová, NNK, SO 01 NN káblové vedenie" vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, dátum 7.8.2020.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v meste Modra (asi 9 381 obyvateľov ku 10.7.2018, zdroj www.modra.sk), ide o okrajovú lokalitu mesta, ide o časť pozemku bezprostredne pri oplotení areálu Domova sociálnych služieb pre dospelých na ulici Pri starom mlyne.

Pozemok je situovaný prevažne v rekreačnej oblasti mesta Modra Harmónia, ubytovanie, občianska vybavenosť, rekreácia, v blízkosti lesov CHKO Malé Karpaty.

V lokalite sa nachádza predovšetkým Domov sociálnych služieb pre dospelých, rekreačné chaty, rodinné domy, ďalej študijné a kongresové stredisko, účelové a vzdelávacie zariadenie Slovenskej zdravotníckej univerzity, vinárstvo, reštaurácia.

V zmysle územného plánu mesta Modra, ktorý bol schválený uznesením MsZ v Modre č. 12/05/C-2 zo dňa 8.5.1996, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č.3/96, v platnom znení, je predmetnú územie s funkciami:

- centrálné územie rekreačnej zóny s prevahou obslužno - vybavenostných aktivít,
- existujúce objekty centrálného územia rekreačnej zóny s prevahou obslužno - vybavenostných aktivít,
- existujúce objekty zmiešaného územia s prevahou ubytovacích služieb a rekreačných aktivít.
- existujúce objekty individuálnej rekreácie,
- plochy komunikácií, chodníkov a ostatných verejných priestranstiev.

V lokalite možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - vodovod, elektrina, kanalizácia.

Dopravné možnosti - bezprostredne osobná doprava, pravidelná autobusová doprava, taxi na objednanie.

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca významu mesta Modra - predovšetkým mestský úrad, mestské kultúrne stredisko, mestská knižnica, kino Mier, Múzeum Ľudovíta Štúra, viaceré pošty, materské školy, základné školy, stredné školy(gymnázium, Stredná odborná škola pedagogická, Stredná odborná škola vinársko-ovocinárska,) Astronomické observatórium Modra - Astronomický ústav Fakulty matematiky, fyziky a informatiky Univerzity Komenského v Bratislave, zdravotníctvo-viacerí lekári pre dospelých, pre deti a mládež, viaceré lekárne, šport- futbalové ihrisko, hádzaná, volejbal, hokejbal, kompletná sieť obchodov a služieb. V pešom dosahu sa nachádza CHKO Malé Karpaty.

Ohodnocovaná časť pozemku :

- parcela registra "C" číslo 5652/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu ochranné pásmo NN vedení vo dvore tesne za oplotením areálu Domova sociálnych služieb pre dospelých, ku elektrickej skrini VRIS2+K, bezprostredne pri oplotení od cesty - ulica Pri starom mlyne

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

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

- parcela registra C parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra - vecné bremeno o výmere 2 m² - diel 7 geometrického plánu č.424-4/2020,

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.

Ponukové ceny nezastavaných stavebných pozemkov v meste Modra (deklarovaných na výstavu rodinných domov, na rekreačné a záhradné využitie) sa pohybujú v rozsahu od 13 do 90,30 €/m² - zdroj internetový portál www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, 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. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

V centrálnom registri zmlúv www.crz.gov.sk - nebola zistená ani jedna kúpna zmluva pozemku v danom čase a mieste. Na oficiálnej stránke mesta Modra (www.modra.sk) boli zistené nasledovné údaje (uzatvorené kúpne zmluvy):

- Kúpna zmluva č. 250/2019 z 19.11.2019- predaj mestského pozemku p.č.1369 -zast.plochy o výmere 17 m², k.ú. Modra za cenu 459€ (27€/m²),
- Kúpna zmluva č. 253/2019 z 19.11.2019- predaj mestského pozemku p.č.1353 -zast.plochy o výmere 18 m², k.ú. Modra za cenu 486€ (27€/m²),
- Kúpna zmluva č. 259/2019 z 22.11.2019- predaj mestských pozemkov p.č.2181-zast.plochy o výmere 28 m², za cenu 27€/m², p.č.2180/3-zast.plochy o výmere 174 m², k.ú. Modra za cenu 67€/m²,
- Kúpna zmluva č. 271/2019 z 19.12.2019- kúpa pozemkov od SPF p.č.2383/1-ostatné plochy o výmere 10 m², p.č. 2384/1-ostatné plochy o výmere 304 m², k.ú. Modra za cenu 1579,42 € (5,42 €/m²),
- Kúpna zmluva č. 10/2020 z 22.1.2020- predaj mestského pozemku p.č.3013/3 -zast.plochy o výmere 21 m², k.ú. Modra za cenu 1 407 € (67€/m²),
- Kúpna zmluva č. 9/2020 z 22.1.2020- predaj mestského pozemku p.č.2184 -zast.plochy o výmere 18 m², k.ú. Modra za cenu 468 € (27€/m²),
- Kúpna zmluva č. 89/2020 z 24.4.2020- predaj mestských pozemkov p.č.8347/561-ostatné plochy o výmere 51 m², p.č.8347/562-ostatné plochy o výmere 27 m², p.č.8347/198-ostatné plochy o výmere 34 m², k.ú. Modra za cenu 6 384€ (57€/m²),
- Kúpna zmluva č. 97/2020 z 15.4.2020- kúpa pozemkov mestom Modra - p.č.2038/2-zastav. plochy o výmere 14,44 m²(podiel), p.č.2038/5-zastav. plochy o výmere 6,22 m²(podiel), p.č.2039/6-ostatné plochy o výmere 147,11 m²(podiel), p.č.2040/2-ostatné plochy o výmere 350,88 m²(podiel) k.ú. Modra za cenu 3 630,55 € (7,0 €/m²),
- Kúpna zmluva č. 158/2020 z 31.7.2020- predaj mestského pozemku p.č.5144/18-zastav plochy o výmere 27 m², k.ú. Modra za cenu 1 890€ (70€/m²),
- Kúpna zmluva č. 197/2020 z 10.9.2020- predaj mestského pozemku p.č. 2908/3-zastav plochy o výmere 20 m², k.ú. Modra za cenu 1 340€ (67€/m²),

Zo zistených kúpnych zmlúv nie je zrejmé možné využitie pozemkov, ich výmery sú diametrálne odlišné, čo neumožňuje možné využiť transakčný prístup.

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 mesto Modra je východisková hodnota určená na úrovni 4,98 €/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 posudzujú 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 zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciacie:

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

Koeficient je stanovený pre polohu v meste do 10 000 obyvateľov (oblasti prevažne pre individuálnu rekreáciu, čiastočne bývanie, s občianskou vybavenosťou). Pre danú situáciu stanovujem koeficient vo výške 1,0.

2. koeficient intenzity využitia /1,0-1,05/

Koeficient intenzity využitia stanovený rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením. Pre intenzitu využitia stanovujem hodnotu 1,0.

3. Koeficient dopravných vzťahov /1,0/

Územie mesta s osobnou a hromadnou dopravou.

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

Územie s prevažujúcim funkčným využitím - prevažne plochy rekreačných území. Pre túto lokalitu – stanovujem hodnotu 1,3.

5. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku /1,2-1,3/

Ide o lokalitu s vybudovanými inžinierskymi sieťami (vodovod, elektrina, kanalizácia), priamy prístup po verejne využívanej ceste, stanovujem hodnotu 1,3.

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

pozemok v lokalite Modra - Harmónia, vo všeobecnosti so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, stanovujem hodnotu 2,8.

7. Koeficient redukujúcich faktorov /1,0/

Neuvažuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
C-KN p.č. 5652/2	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00

Obec:

Modra

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu,	1,00
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,80 * 1,00$	4,7320

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 4,7320$	23,57 €/m ²
--------------------------------------	--	------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. C-KN p.č. 5652	$2,00 \text{ m}^2 * 23,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	47,14
Spolu		47,14

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 závädoch 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 diferenciacie a vyššieho využitia, pozemky s dobrými fyzickými charakteristikami. Hornú hranicu intervalu je vhodné použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie 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 diferenciacie.

Úroková miera: sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa §17 ods.1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z.z. a ďalších všeobecne záväzných predpisov SR), od 16.3.2016 je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk), v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov pre nefinančné spoločnosti za obdobie 1 roka (9/2019-8/2020) v hodnote 0,21819 zaokrúhlene 0,22.

Výsledná hodnota zabezpečuje vnútornú mieru výnosovosti.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**3.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP 424-4/2020)**

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	18,350 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,22 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	791,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad & V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ & V\dot{S}H_{NPMJ} = 18,350 * \left[\frac{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}{(1+0,0022)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 1,136 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad & V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 791,00 \text{ m}^2 * 1,136 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{898,58 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

3.1.2 Pozemok 2 (GP 424-4/2020)

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	23,570 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,22 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	2,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad & V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ & V\dot{S}H_{NPMJ} = 23,570 * \left[\frac{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}{(1+0,0022)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 1,459 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad & V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2,00 \text{ m}^2 * 1,459 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2,92 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

POPIS

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

Stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemku: líniovými stavbami

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

Posúdenie vecného bremena: odplatné

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

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

- zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
- užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie,
- zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 424-4/2020 úradne overeného dňa 24.9.2020 pod č. G1-743/2020 ,
- zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká oprávnenému podľa § 11 ods. 1 písm. a) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, právo vstupovať na zaťaženú nehnuteľnosť v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti.

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

Uložením podzemných inžinierskych sietí nie je podstatne obmedzené jeho primárne pôvodné využívanie, okrem prípadu, keď je potrebné z titulu poruchy pristúpiť k oprave, toto obmedzenie predpokladám 30 % (miera obmedzenia), pričom bežnú stratu z nevyužitého nájomného uvažujem v rozsahu od 50- 75% - pomerne nízky záujem o prenájom s daným využitím - prevažne dopravný koridor cesty. Rozsah pre vecné bremeno bol definovaný geometrickým plánom číslo 424-4/2020 (podklad 5.a.2) vo výmere pre ohodnocovanú časť spolu

793 m². Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časovo neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov. Základná úroková sadzba v čase ohodnotenia je podľa ECB 0,00%, v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov nefinančných spoločností za obdobie 1 roka 09/2019 - 08/2020. Náklady - správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu (nájom pozemku), v zmysle Zákona NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení (§6 ods. 2 písm.b) , nie je uvažovaná daň z nehnuteľnosti – pozemky sú prevažne oslobodené od dane z nehnuteľnosti, u pozemku C-KN parcelné číslo 5652/2 je daň z pozemku stanovená v zmysle VZN mesta Modra č. 6/2012- o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady - úplné znenie k 1.1.2020, náklad spojeným s kosením bol stanovený na základe ponuky z internetu pre lokalitu - www.kosimepozemky.sk/cennik/.

4.1 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 5287/1 (LV č.10661), k.ú. Modra - v rozsahu 385 m², diel 1 geometrického plánu 424-4/2020

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,22 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - E číslo 5287/1 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 385 m ² , diel 1 geometrického plánu 424-4/2020	385	m ²	385,00	1,136	437,36

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 437,36	13,12
kosenie	385*0,18*2	138,60
Predpokladané bežné náklady spolu:		151,72

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 437,36 - 151,72 - 218,68 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 66,96 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závyady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
----------------------------	-------------------------	-----------------------

Správa	3/100*	437,36	13,12
kosenie		385*0,18*2	138,60
Predpokladané budúce náklady spolu:			151,72

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 437,36 - 151,72 - 218,68 (50\% \text{ strata}) - 65,60 (15\% \text{ obmedzenie}) = 1,36 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1,36 - 66,96| = 65,60 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 65,60 * \frac{(1+0,0022)^1 - 1}{(1+0,0022)^1 * 0,0022}$$

$V\check{S}H_{VB} = 65,46 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 65,46 / 385 = 0,17 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 65,60 * \frac{(1+0,0022)^{20} - 1}{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$V\check{S}H_{VB} = 1\,282,18 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,282,18 / 385 = 3,33 \text{ €/m}^2$

4.2 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 5314/1 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 43 m²(15+28m²), diel 2+3 geometrického plánu 424-4/2020

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.

Úroková miera: 0,22 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - E číslo 5314/1 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 43 m ² , diel 2+3 geometrického plánu 424-4/2020	43	m ²	43,00	1,136	48,85

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 48,85	1,47
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,47

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 48,85 - 1,47 - 24,43 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 22,95 €/rok

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 48,85	1,47
Predpokladané budúce náklady spolu:		1,47

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 48,85 - 1,47 - 24,43 (50% strata) - 7,33 (15% obmedzenie) = 15,62 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |15,62 - 22,95| = 7,33 €/rok

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 7,33 * \frac{(1+0,0022)^1 - 1}{(1+0,0022)^1 * 0,0022}$$

VŠH_{VB} = 7,31 €

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 7,31 / 43 = 0,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 7,33 * \frac{(1+0,0022)^{20} - 1}{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 143,27 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 143,27 / 43 = 3,33 \text{ €/m}^2$$

4.3 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 5314/101 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 342 m²(14+328m²), diel 4+5 geometrického plánu 424-4/2020

4.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,22 %

4.3.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - E číslo 5314/101 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 342 m ² , diel 4+5 geometrického plánu 424-4/2020	342	m ²	342,00	1,136	388,51

4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 388,51	11,66
Predpokladané bežné náklady spolu:		11,66

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 388,51 - 11,66 - 194,26 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 182,59 \text{ €/rok}$$

4.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 388,51	11,66

Predpokladané budúce náklady spolu:		11,66
-------------------------------------	--	-------

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 388,51 - 11,66 - 194,26 (50\% \text{ strata}) - 58,28 (15\% \text{ obmedzenie}) = 124,31 \text{ €/rok}$

4.3.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |124,31 - 182,59| = 58,28 \text{ €/rok}$

4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 58,28 * \frac{(1+0,0022)^1 - 1}{(1+0,0022)^1 * 0,0022}$$

$V\check{S}H_{VB} = 58,15 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 58,15 / 342 = 0,17 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 58,28 * \frac{(1+0,0022)^{20} - 1}{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$V\check{S}H_{VB} = 1\,139,10 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,139,10 / 342 = 3,33 \text{ €/m}^2$

4.4 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 5447 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 21 m², diel 6 geometrického plánu 424-4/2020

4.4.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.

Úroková miera: 0,22 %

4.4.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - E číslo 5447 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 21 m ² , diel 6 geometrického plánu 424-4/2020	21	m ²	21,00	1,136	23,86

4.4.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 23,86	0,72
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,72

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 23,86 - 0,72 - 11,93 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 11,21 €/rok

4.4.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 23,86	0,72
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,72

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné:

30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 23,86 - 0,72 - 11,93 (50% strata) - 3,58 (15% obmedzenie) = 7,63 €/rok

4.4.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |7,63 - 11,21| = 3,58 €/rok

4.4.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,58 * \frac{(1+0,0022)^1 - 1}{(1+0,0022)^1 * 0,0022}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,57 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3,57 / 21 = 0,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 3,58 * \frac{(1+0,0022)^{20} - 1}{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 69,97 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 69,97 / 21 = 3,33 \text{ €/m}^2$$

4.5 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 5652/1 (LV č.3730), k.ú.Modra - v rozsahu 2 m², diel 7 geometrického plánu 424-4/2020**4.5.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,22 %

4.5.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 5652/1 (LV č.3730), k.ú.Modra - v rozsahu 2 m ² , diel 7 geometrického plánu 424-4/2020	2	m ²	2,00	1,459	2,92

4.5.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 2,92	0,09
Daň z nehnuteľnosti	2*2,12*0,8/100	0,03
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,12

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 2,92 - 0,12 - 1,46 \text{ (50\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 1,34 \text{ €/rok}$$

4.5.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 2,92	0,09

Daň z nehnuteľnosti	$2 * 2,12 * 0,8 / 100$	0,03
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,12

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 2,92 - 0,12 - 1,46 (50\% \text{ strata}) - 0,44 (15\% \text{ obmedzenie}) = 0,90 \text{ €/rok}$

4.5.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,90 - 1,34| = 0,44 \text{ €/rok}$

4.5.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,44 * \frac{(1+0,0022)^1 - 1}{(1+0,0022)^1 * 0,0022}$$

$V\check{S}H_{VB} = 0,44 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,44 / 2 = 0,22 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,44 * \frac{(1+0,0022)^{20} - 1}{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$V\check{S}H_{VB} = 8,60 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 8,60 / 2 = 4,30 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

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

- registra E parcelné číslo 5287/1, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5314/1, k.ú. Modra ,
- registra E parcelné číslo 5314/101, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5447, k.ú. Modra,
- registra C parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok,

vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky, údržby, opráv, aj odstránenie podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom, obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, stroji a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku, užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK", ktoré pozemky sú v zmysle listu vlastníctva č. 10661 a 3730 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 82102 Bratislava,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 424-4/2020 úradne overeného dňa 24.9.2020 pod č. G1-743/2020.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie 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 káblového vedenia NN vedenia na pozemku :

- registra E parcelné číslo 5287/1, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5314/1, k.ú. Modra ,
- registra E parcelné číslo 5314/101, k.ú. Modra,
- registra E parcelné číslo 5447, k.ú. Modra,
- registra C parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok,

vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky, údržby a opráv podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom, obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, stroji a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku, užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK", v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 424-4/2020 úradne overeného dňa 24.9.2020 pod č. G1-743/2020. 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 in personam spočíva v povinnosti vlastníka uvedených pozemkov, strpieť na časti pozemku vo vyznačenom rozsahu :

- umiestnenie elektroenergetickej stavby – podzemných káblových NN vedení tejto stavby, v rozsahu elektroenergetickej stavby .
- užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy aj odstránenie tejto elektroenergetickej stavby,
- vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, stroji a mechanizmami, oprávneným z vecného bremena a ním poverených osôb, v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, na výstavbu, prevádzku, užívanie elektroenergetickej stavby,
- zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 424-4/2020 úradne overeného dňa 24.9.2020 pod č. G1-743/2020,

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.

2.VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 5287/1 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 385 m ² , diel 1 geometrického plánu 424-4/2020	1 282,18	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 5314/1 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 43 m ² (15+28m ²), diel 2+3 geometrického plánu 424-4/2020	143,27	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 5314/101 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 342 m ² (14+328 m ²), diel 4+5 geometrického plánu 424-4/2020	1 139,10	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 5447 (LV č.10661), k.ú.Modra - v rozsahu 21 m ² , diel 6 geometrického plánu 424-4/2020	69,97	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 5652/1 (LV č.3730), k.ú.Modra - v rozsahu 2 m ² , diel 7 geometrického plánu 424-4/2020	8,60	znižuje
Spolu VŠH	2 643,12	
Všeobecná hodnota zaokrúhlenie	2 640,00	
Všeobecná hodnota slovom: dvetisícšesťstoštyridsať Eur		

V Bratislave, dňa 22.10.2020

Ing. Miroslav Velko

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 9.10.2020,

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10661, k. ú. Modra zo dňa 12.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky E-KN parcelné čísla 5287/1, 5314/4, 5314/101, 5447, k.ú. Modra zo dňa 12.10.2020, a pre prislúchajúce pozemky C-KN - vytvorené cez katastrálny portál (5x),

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3730, k. ú. Modra zo dňa 12.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parcelné číslo 5652/1, k.ú. Modra zo dňa 12.10.2020, Geometrický plán číslo 424-4/2020 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na pozemkoch registra C-KN č. 5252/1 a registra E-KN parcelné čísla 5287/1, 5314/1, 5314/101, 5447, vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO: 41 335 996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 13.9.2020, ktorý autorizačne overil dňa 13.9.2020 Ing. Miloš Beťko, a ktorý bol úradne overený dňa 24.9.2020 pod číslom G1-743/2020 - kópia,

Stavebné povolenie na stavbu "BA_Modra, Harmónia - Kráľová, NNK" vydalo Mesto Modra dňa 27.8.2018 pod zn.: SOÚ-662/2018-MZa-2, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2018,

Geodetické zameranie skutočného vyhotovenia stavby "Modra, Harmónia - Kráľová, NNK, SO 01 NN káblové vedenie" vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, dátum 7.8.2020,

Fotodokumentácia,

Aktuálna všeobecná ponuka predaja pozemkov v meste Modra Čachtice z internetu (zdroj : www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk),

Štatistické údaje NBS - úroková miera nových vkladov za obdobie 1 roka (09/2019-08/2020), úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk),

Všeobecne záväzne nariadenie mesta Modra č.6/2012 - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady -úplné znenie k 1.1.2020-strany 1-3, ponuka kosenia (zdroj www.kosenietravysk).