

**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 30.3.2021

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo : 24/2021**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - v rozsahu definovaného ochranného pásma - vonkajšieho elektrického káblového vedenia VN (22V) na častiach pozemkov :

-registra C parcelné čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7, k.ú. Šaľa,

-registra E parcelné čísla 1762, 1819/1, k.ú. Šaľa,

vecné bremeno právo uloženia, užívania, prevádzkovania, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetických zariadení - podzemných VN káblových vedení(VNK) s ochranným pásmom, aj a ich odstránenie, 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, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 134125361-15/2021 úradne overeného dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/20211.

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.

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

**Počet strán (z toho príloh):** 112 strán (z toho 76 strán príloh)

**Počet vyhotovení:** 4 vyhotovenia

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - v rozsahu definovaného ochranného pásma - vonkajšieho elektrického káblového vedenia VN (22V) na častiach pozemkov :

-registra C parcelné čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7, k.ú. Šaľa,

-registra E parcelné čísla 1762, 1819/1, k.ú. Šaľa,

vecné bremeno právo uloženia, užívania, prevádzkovania, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetických zariadení - podzemných VN káblových vedení(VNK) s ochranným pásmom, aj a ich odstránenie, 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, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 134125361-15/2021 úradne overeného dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021.

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.

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

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:

a) vecné bremeno bude zriadené in personam na dobu neurčitú ;

b) vecné bremeno bude zriadené na časť určeného pozemku, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol definovaný predloženým geometrickým plánom pre stavbu "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie,

c)vecné bremeno právo zriadenia, umiestnenia, prevádzky , údržby , opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek stavebných úprav a odstránenie, elektroenergetickej stavby -káblového VN vedenia s ochranným pásmom , ktoré vedenia sú 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 elektrických vedení stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie, a povinnosť strpieť ochranné pásmo elektrických vedení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rozsahu definovanom geometrickým plánom č. 34125361-15/2021, úradne overeným dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021.

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

e) povinným z vecného bremena je vlastník pozemku .

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

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 10.4.2021

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 10.4.2021

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.a) Dodané zadávateľom :**

1. Objednávka zo dňa 30.3.2021,

2. Geometrický plán číslo 34125361-15/2021 - na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parcely C-KN č. 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7 a E-KN p.č. 1762, 1819/1, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 01 Trenčín, IČO : 34 125 361, vyhotovila Ing.

Anna Holá dňa 15.2.2021, ktorý autorizačne overila dňa 15.2.2021 Ing. Anna Holá, a ktorý bol úradne overený dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021-kópia,  
3. Stavebné povolenie na stavbu "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie, vydalo Mesto Šaľa dňa 29.10.2015 pod č. 04503/2015/SU/03479, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.12.2015-kópia,  
4. Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia vydalo Mesto Šaľa dňa 15.11.2017 pod č. 31287/2016/SU/3194, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.2017-kópia,  
5. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena ev.č. budúceho oprávneného: 15/158/L13.0908.13.0002/ZBZ\_VB, ev.č. budúceho povinného: 179/2015, zo dňa 18.5.2015-kópia,  
6. Porealizačné zameranie skutočného vyhotovenia stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK", vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., dátum 11/2020- kópia,

#### 5.b) Získané znalcom :

Miestne šetrenie zo dňa 10.4.2021

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Šaľa vytvorený cez katastrálny portál dňa 2.4.2021, (strany 1,8,9,15,23-48),

Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcely registra C čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7, k.ú. Šaľa vytvorené cez katastrálny portál dňa 2.4.2021-3x,

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7266, k.ú. Šaľa vytvorený cez katastrálny portál dňa 2.4.2021, (strany 1,5-12),

Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcely E-KN číslo 1762, 1819/1, k.ú. Šaľa vytvorená cez katastrálny portál dňa 2.4.2021,

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

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

Údaje z internetu www.sala.sk, www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvr.sk,

Informácie o sadzbách dane z nehnuteľností, uzatvorených kúpnych zmluvách, územnom pláne (www.sala.sk)

#### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

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

Zákon č. 251/2012 Z.z. - energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

Zákon 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 Šaľa č. 6/2019 - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Šaľa.

VZN Č. 5/2020 - Prevádzkový poriadok pohrebísk Mesta Šaľa,

#### 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 neprimeranou 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 - časti pozemkov s vedením inžinierskych sietí VNK (s ochranným pásom), ktorá nehnuteľnosť bude zaťažená 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 (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:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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 (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 - časti pozemkov s vedením inžinierskych sietí VNK (s ochranným pásom), ktorá nehnuteľnosť bude zaťažená vecným bremenom. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaných pozemkov (ich časti).

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 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných a ohodnocovaných pozemkov. Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Nebola zistená ponuka porovnateľných pozemkov v ponuke realitných kancelárií v databáze na realitných portáloch, pozemky pre infraštruktúru sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežným obchodovateľným pozemkom na trhu nehnuteľností. V ponúkanej cene realitných spoločností je vo všeobecnosti 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, súčasne pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.), súčasne na internetovom portáli [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk), [www.zmluvy.gov.sk](http://www.zmluvy.gov.sk), [www.vlada.gov.sk](http://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 pásy bezprostredne pozdĺž cesty - ulica SNP, zeleň verejného charakteru, chodník, spevnené plochy, cesta - ulica SNP, Murgašova, spevnené plochy medzi garážami na ul. L. Novomeského, zeleň popri cintoríne, 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, nakoľko ide o pozemky v danom mieste predstavujúce pásy bezprostredne pozdĺž cesty - ulica SNP, zeleň verejného charakteru, chodník, spevnené plochy, cesta - ulica SNP, Murgašova, spevnené plochy medzi garážami na ul. L. Novomeského, zeleň popri cintoríne, 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

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 užívacích 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 diferenciácie (koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu dopravných vzťahov, koeficientu funkčného využitia územia, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu zvyšujúcich a koeficientu redukujúcich faktorov, ktoré vplyvajú na všeobecnú hodnotu pozemku v danom mieste a čase) a jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku podľa klasifikácie obce -názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

### VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

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

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

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

Kde:

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

n-časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí n = 20 rokov (rok),

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

### VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3, časť G) ,k vyhláške č. 492/2004 Z. z.,

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

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

Kde:

$V\dot{S}H_{NP,MJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>,

$n$  – 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.)**

*§ 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. 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. 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:**

1. podľa listu vlastníctva č.1 - čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

OKres: Šaľa

Obec: ŠAĽA

Katastrálne územie: Šaľa

### **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.

|         |       |                             |    |   |   |
|---------|-------|-----------------------------|----|---|---|
| 1330/ 1 | 3974  | zastavaná plocha a nádvorie | 22 |   | 1 |
| 1577/ 1 | 4205  | zastavaná plocha a nádvorie | 22 | 1 |   |
| 1586/ 1 | 33244 | ostatná plocha              | 32 | 1 |   |
| 1611/ 1 | 23444 | zastavaná plocha a nádvorie | 29 |   | 1 |
| 1678/ 3 | 11707 | zastavaná plocha a nádvorie | 29 |   | 1 |
| 2879/ 7 | 3335  | ostatná plocha              | 37 | 1 |   |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

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

32 - Pozemok, na ktorom je cintorín alebo urnový háj

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### **ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1.Mesto Šaľa, Námestie Sv. Trojice 7, Šaľa, PSČ 927 15, SR IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámky, informatívne poznámky, tituly nadobudnutia : sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č.1, ktorý je priložený v dotknutom čiastočnom rozsahu v prílohovej časti posudku,

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2. Pogran Viliam r. Pogran, JUDr. a Daniela Pogranová r. Pappová, JUDr.,  
Orechová 408/24, Šaľa, PSČ 92701, SR

/

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra C KN parcelné číslo 2026/4, č. 2026/25, č. 2026/26, č. 2091/30a č. 2091/42 na základe Nájomnej zmluvy č. 26/2012 zo dňa 06.02.2012, Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2 na dobu určitú od 01.02.2012 do 31.01.2022 - N 36/2016.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

3.Peter Tóth - PEGAS, Kukučínova 534/42, Šaľa, PSČ 92701, SR  
IČO : 35369132

/

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra C KN parcelné číslo 852/8 na základe Nájomnej zmluvy na pozemok č. 271/2014 zo dňa 16.07.2014 na dobu neurčitú počnúc dňom 01.09.2014 - N 37/2016.

Tituly nadobudnutia LV:

ROZHODNUTIE MU C. 62/1996 ZO 4.6.1996 Okresný úrad Šaľa, katastrálny odbor, Hlavná 2/1, 927 01 Šaľa - Rozhodnutie č. X-30/2018 právoplatné dňa 19.06.2018 č.z.-1475/2018.



Obec Močenok - Rozhodnutie o odstránení stavby sp. č. 1050/2008-2 právoplatné dňa 02.09.2008 - Z-352/2020 - č.z. 602/2020.

**ČASŤ C: ŤARCHY**

ťarchy sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 1, ktorý je v dotknutom čiastočnom rozsahu priložený v prílohovej časti posudku,

Iné údaje:

iné údaje sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 1, ktorý je v dotknutom čiastočnom rozsahu priložený v prílohovej časti posudku,

**2.podľa listu vlastníctva č.7266 - čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam**

Okres: Šaľa

Obec: ŠAĽA

Katastrálne územie: Šaľa

**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

1762 183 zastavaná plocha a nádvorie 0 1

1819/1 2577 ostatná plocha 0 1

Legenda:

Umiest. pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 -VEČA

2-Šaľa EN

3 -Veča EN

**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 .Mesto Šaľa, Námestie Sv.Trojice 7, Šaľa, PSČ 927 15, SR

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia : sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č.7266, ktorý je priložený v dotknutom čiastočnom rozsahu v prílohovej časti posudku,

**ČASŤ C: ŤARCHY**

ťarchy sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 7266, ktorý je v dotknutom čiastočnom rozsahu priložený v prílohovej časti posudku,

Iné údaje:

iné údaje sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 7266, ktorý je v dotknutom čiastočnom rozsahu priložený v prílohovej časti posudku,

**c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.4.2021 bez účasti zadávateľa. Zameranie nie je premetom posudku, rozsah vecného bremena bol definovaný v podklade zadávateľa č. 5.a.2 - geometrickom pláne 34125361-15/2021. Fotodokumentácia vykonaná dňa 10.4.2021.

**d.) Technická dokumentácia :**

Znalcovi nebola predložená úplná projektová dokumentácia a stavebná dokumentácia stavby na porovnanie so skutkovým stavom, okrem podkladu 5.a.6. Porealizačné zameranie skutočného vyhotovenia stavby"DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., dátum 11/2020, predmetné káblové vedenia VNK sú v čase vypracovania posudku vybudované, vedenia sú zasypané, nie sú prístupné.

Bolo predložené :

- Stavebné povolenie na stavbu "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie, vydalo Mesto Šaľa dňa 29.10.2015 pod.č. 04503/2015/SU/03479, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.12.2015,  
- Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia vydalo Mesto Šaľa dňa 15.11.2017 pod.č. 31287/2016/SU/3194, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.2017 ,  
- Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena ev.č. budúceho oprávneného: 15/158/L13.0908.13.0002/ZBZ\_VB, ev.č. budúceho povinného: 179/2015, zo dňa 18.5.2015.  
Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené.

### e.) údaje katastra nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu.

Trasa VNK vedení s ochranným pásmom bola zameraná:

-Geometrickým plánom číslo 34125361-15/2021 - na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parcely C-KN č. 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7 a E-KN p.č. 1762, 1819/1, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 01 Trenčín, IČO : 34 125 361, vyhotovila Ing. Anna Holá dňa 15.2.2021, ktorý autorizácie overila dňa 15.2.2021 Ing. Anna Holá, a ktorý bol úradne overený dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021 (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 vyznačené trasa a ochranné pásmo podzemných káblových VN vedení (=VNK), vybudovaných ako súčasťou stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01, na časti pozemkov :

-registra C parcelné čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7, k.ú. Šaľa,

-registra E parcelné čísla 1762, 1819/1, k.ú. Šaľa.

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

Vecné bremeno v rozsahu ochranného pásma vonkajších podzemných káblových VN vedení (=VNK) na časti pozemkov :

-registra C parcelné čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7, k.ú. Šaľa,

-registra E parcelné čísla 1762, 1819/1, k.ú. Šaľa.

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-15/2021 úradne overeného dňa 23.2.2021 pod číslom G1-55/2021,

v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava, Čulenova 6, 816 47 Bratislava. 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 požiadavky zadávateľa posudku ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-15/2021 úradne overeného dňa 23.2.2021 pod číslom G1-55/2021.

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.

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

- parcela "C" číslo 1611/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 97m<sup>2</sup> (93+4m<sup>2</sup>) - diel 1 a 3 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 1586/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 178 m<sup>2</sup> - diel 2 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 1678/3, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 7 m<sup>2</sup> - diel 4 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 1577/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 300 m<sup>2</sup> - diel 5 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "E" číslo 1762, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 15m<sup>2</sup> - diel 6 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "E" číslo 1819/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 10m<sup>2</sup> - diel 7 geometrického plánu č.34125361-15/2021,

- parcela "C" číslo 1330/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 318m<sup>2</sup> - diel 8 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 2879/7, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 92m<sup>2</sup> - diel 9 geometrického plánu č.34125361-15/2021,

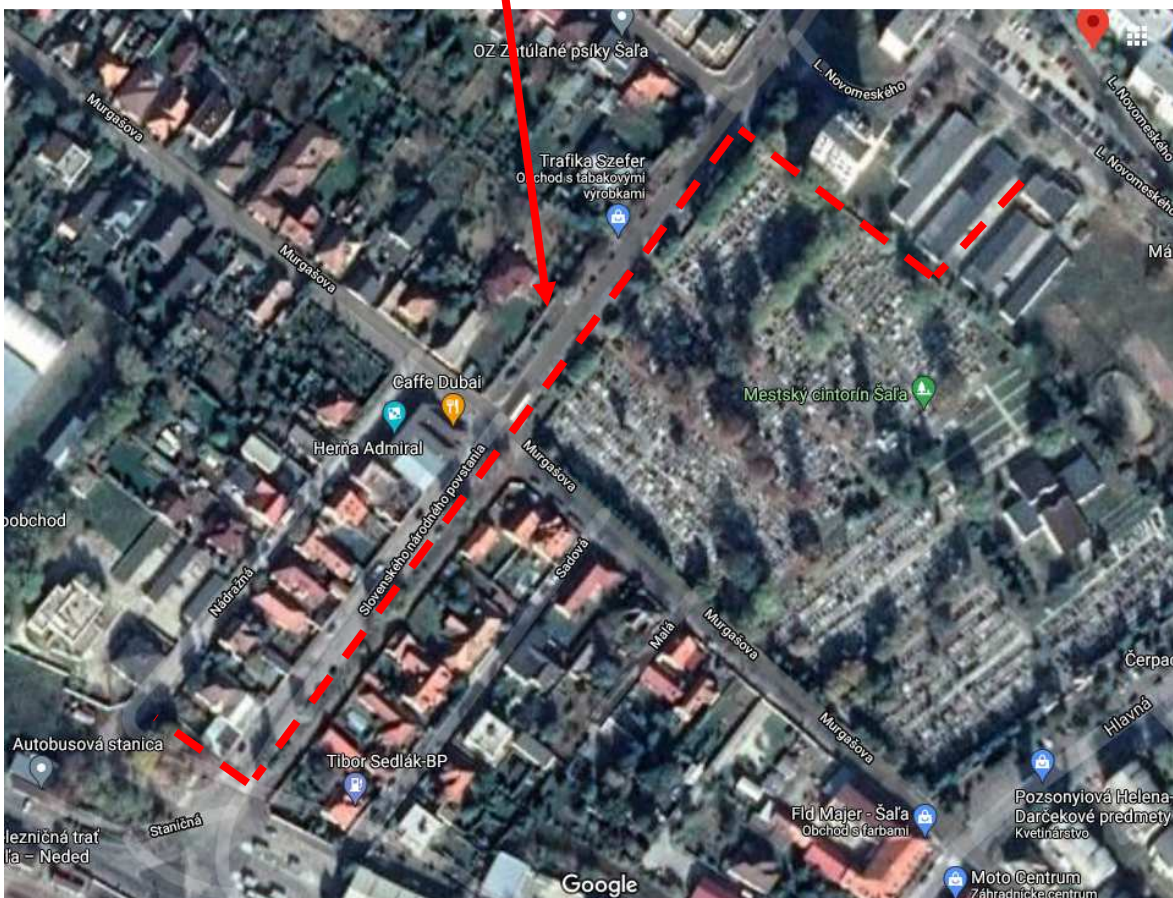
spolu: 1017 m<sup>2</sup>

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

Stavby na pozemkoch.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocovaná vymedzená časť pozemkov sa nachádza v okresnom meste Šaľa (asi 21 529 obyvateľov ku 31.12.2019-zdroj [www.sala.sk](http://www.sala.sk)) v Nitrianskom kraji. Pozemky v definovanom rozsahu sú situované na území vymedzenom ulicami L. Novomeského, SNP, Murgašova, Staničná.



Ohodnocované pozemky sú v zastavanom území obce, prevažujúca poloha bývanie - bytové domy, rodinné domy, občianska vybavenosť, dopravná vybavenosť, cintorín.

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

Dopravné možnosti v meste predstavuje MHD-autobus, autobusová a železničná doprava, kvalita ciest vyhovujúca.

Ide v zmysle územného plánu mesta Šaľa, ktorý bol schválený MsZ dňa 24.6.2004, v znení neskorších zmien a doplnkov, prevažne o plochy s funkčným využitím prevažne:

- vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušná verejná dopravná a technická vybavenosť, v dotyku:
- cintorín,
- dopravná vybavenosť.



#### REGULÁCIA PREVAŽUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

- |  |   |
|--|---|
|  | vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť, bývanie, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)  |
|  | cintorín, prípustná vyššia alebo základná vybavenosť viazaná na cintorín; ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)   |
|  | vyššia alebo základná športová vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť viazaná na šport, v polohách jestvujúcich záhradkárskech osád prípustná individuálna rekreačná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3) |
|  | základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vyššia vybavenosť, bývanie, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)   |
|  | vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba (2) (3)  |
|  | základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vyššia vybavenosť, špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba (2) (3)  |
|  | bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná základná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba (3)   |
|  | vyššia alebo základná vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná špecifická vybavenosť, dopravná vybavenosť, bývanie, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2) (3)                                       |



dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup, prípustná environmentálna vegetácia ochranná (sprievodná zeleň), na plochách námestí prípustná vybavenosť

dopravný tranzit automobilový, dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup, prípustná environmentálna vegetácia ochranná (sprievodná zeleň), na plochách námestí prípustná vybavenosť

dopravný automobilový tranzit, dopravný železničný tranzit, prípustná environmentálna vegetácia ochranná (sprievodná zeleň)

ekostabilizujúca vegetácia a ekostabilizujúca vegetácia s významnou hospodárskou funkciou a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, rekreácia, ostatné funkčné využívanie je neprípustné

environmentálna vegetácia alebo rekreácia a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napr. letné kúpalisko, letný amfiteáter a pod.), ostatné funkčné využívanie je neprípustné

environmentálna vegetácia ochranná a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, ostatné funkčné využívanie je neprípustné

V danej lokalite predovšetkým bytové domy, garáže, rodinné domy, cintorín, autobusová stanica, železničná stanica, v blízkosti kaviareň, trafika a iné.

V širšom okolí je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu okresného mesta Šaľa - správne, súdne, školské, zdravotnícke, kultúrne inštitúcie okresu - mestský úrad, obvodný úrad, okresný úrad, okresný súd,

daňový úrad, katastrálny odbor, obvodný úrad, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, viaceré pošty, expozitúry viacerých bánk, nemocnica s poliklinikou, kino, amfiteáter, Mestské kultúrne stredisko, Divadlo ŠOA, Divadlo ASI, Mestská knižnica, viaceré hotely, kostoly a sochy, materské školy, viaceré základné školy, stredné školy (gymnázium, SPŠCH, SOUCH), komplexná obchodná sieť a sieť služieb, viaceré športové ihriská, krytá plaváreň, kúpalisko, tenisové kurty, futbalový štadión, zimný štadión. Možnosti na aktívny oddych poskytuje vodná nádrž Kráľová, termálne kúpalisko Diakovce, vážska cyklomagistrála, rieka Váh.

## b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky:

- C-KN parcelné číslo 1611/1, k.ú. Šaľa - v definovanom rozsahu prevažne betónová spevnená plocha medzi garážami od trafostanice zadávateľa TS0834-026
- C-KN parcelné číslo 1586/1, k.ú. Šaľa - prevažne zatrávnený terén medzi garážami a bytovým domom na jednej strane a cintorínom na druhej strane,
- parcela registra "C" číslo 1678/3, k.ú. Šaľa - prevažne dopravný koridor ulice SNP- chodník, zeleň,
- parcela registra "C" číslo 1577/1, k.ú. Šaľa - prevažne dopravný koridor ulice SNP- pozdĺžna zeleň medzi chodníkom a cestou - ulica SNP, čiastočne spevnené plochy,
- parcely registra "E" číslo 1762 a 1819/1, k.ú. Šaľa - prevažne dopravný koridor ulice SNP v mieste križovatky ulíc SNP a Murgašova,
- parcela registra "C" číslo 1330/1, k.ú. Šaľa - prevažne dopravný koridor ulice SNP- pozdĺžna zeleň medzi chodníkom a cestou - ulica SNP, čiastočne spevnené plochy,
- parcela registra "C" číslo 2879/7, k.ú. Šaľa - dopravný koridor ulice SNP- pás priečne cez túto cestu, zeleň verejného charakteru.

**Ohodnocovaná časť pozemku bude s ochranným pásmom podzemného elektrického káblového vedenia VN.**

## c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetných pozemkov v zmysle listov vlastníctva č.1,7266.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP 34125361-15/2021)

##### POPIS

Pozemok 1 - parcela registra C-KN číslo 1611/1- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 23444 m<sup>2</sup> (LV č. 1), k.ú. Šaľa, parcela registra C-KN číslo 1586/1- ostatná plocha o celkovej výmere 33244 m<sup>2</sup> (LV č. 1), k.ú. Šaľa, parcela registra C-KN číslo 1678/3- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 11707 m<sup>2</sup> (LV č. 1), k.ú. Šaľa, parcela registra C-KN číslo 1577/1- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 4205 m<sup>2</sup> (LV č. 1), k.ú. Šaľa, parcela registra E-KN číslo 1762- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 183 m<sup>2</sup> (LV č. 7266), k.ú. Šaľa, parcela registra E-KN číslo 1819/1- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2577 m<sup>2</sup> (LV č. 7266), k.ú. Šaľa,

parcela registra C-KN číslo 1330/1- zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 3974 m<sup>2</sup> (LV č. 1), k.ú. Šaľa, parcela registra C-KN číslo 2879/7- ostatná plocha o celkovej výmere 3335 m<sup>2</sup> (LV č. 1), k.ú. Šaľa,

ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného elektrického vedenia VN (VNK)). Trasa VNK s ochranným pásmom vedení bola zameraná:

-Geometrickým plánom číslo 34125361-15/2021 - na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parcely C-KN č. 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7 a E-KN p.č. 1762, 1819/1, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 01 Trenčín, IČO : 34 125 361, vyhotovila Ing. Anna Holá dňa 15.2.2021, ktorý autorizačne overila dňa 15.2.2021 Ing. Anna Holá, a ktorý bol úradne overený dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021 (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 vyznačené trasa a ochranné pásmo elektrických káblových VN vedení (VNK) , vybudovaných ako súčasť stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie na časti pozemkov :  
--registra C parcelné čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7, k.ú. Šaľa,  
-registra E parcelné čísla 1762, 1819/1, k.ú. Šaľa.

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.6 - Porealizačné zameranie skutočného vyhotovenia stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., dátum 11/2020.

Ohodnocovaná vymedzená časť pozemkov sa nachádza v okresnom meste Šaľa (asi 21 529 obyvateľov ku 31.12.2019-zdroj [www.sala.sk](http://www.sala.sk)) v Nitrianskom kraji. Pozemky v definovanom rozsahu sú situované na území vymedzenom ulicami L.Novomeského, SNP, Murgašova, Staničná.

Ohodnocované pozemky sú v zastavanom území obce, prevažujúca poloha bývanie - bytové domy, rodinné domy, občianska vybavenosť, dopravná vybavenosť, cintorín.

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

Dopravné možnosti v meste predstavuje MHD-autobus, autobusová a železničná doprava, kvalita ciest vyhovujúca.

Ide v zmysle územného plánu mesta Šaľa , ktorý bol schválený MsZ dňa 24.6.2004, v znení neskorších zmien a doplnkov, prevažne o plochy s funkčným využitím prevažne:

- vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušná verejná dopravná a technická vybavenosť, v dotyku:
- cintorín,
- dopravná vybavenosť.

V danej lokalite predovšetkým bytové domy, garáže, rodinné domy, cintorín, autobusová stanica, železničná stanica, v blízkosti kaviareň, trafika a iné.

V širšom okolí je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu okresného mesta Šaľa - správne, súdne, školské, zdravotnícke, kultúrne inštitúcie okresu - mestský úrad, obvodný úrad, okresný úrad, okresný súd, daňový úrad, katastrálny odbor, obvodný úrad, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, viaceré pošty, expozitúry viacerých bánk, nemocnica s poliklinikou, kino, amfiteáter, Mestské kultúrne stredisko, Divadlo ŠOA, Divadlo ASI, Mestská knižnica, viaceré hotely, kostoly a sochy, materské školy, viaceré základné školy, stredné školy (gymnázium, SPŠCH, SOUCH), komplexná obchodná sieť a sieť služieb, viaceré športové ihriská, krytá plaváreň, kúpalisko, tenisové kurty, futbalový štadión, zimný štadión. Možnosti na aktívny oddych poskytuje vodná nádrž Kráľová, termálne kúpalisko Diakovce, vážska cyklomagistrála, rieka Váh.

Ohodnocované časti pozemkov:

- C-KN parcelné číslo 1611/1 , k.ú. Šaľa - v definovanom rozsahu prevažne betónová spevnená plocha medzi garážami od trafostanice zadávateľa TS0834-026 ,
- C-KN parcelné číslo 1586/1, k.ú. Šaľa - prevažne zatravnený terén medzi garážami a bytovým domom na jednej strane a cintorínom na druhej strane,
- parcela registra "C" číslo 1678/3, k.ú. Šaľa - prevažne dopravný koridor ulice SNP- chodník, zeleň,
- parcela registra "C" číslo 1577/1, k.ú. Šaľa - prevažne dopravný koridor ulice SNP- pozdĺžna zeleň medzi chodníkom a cestou - ulica SNP, čiastočne spevnené plochy,
- parcely registra "E" číslo 1762 a 1819/1, k.ú. Šaľa - prevažne dopravný koridor ulice SNP v mieste križovatky ulíc SNP a Murgašova,
- parcela registra "C" číslo 1330/1, k.ú. Šaľa - prevažne dopravný koridor ulice SNP- pozdĺžna zeleň medzi chodníkom a cestou - ulica SNP, čiastočne spevnené plochy,
- parcela registra "C" číslo 2879/7, k.ú. Šaľa - dopravný koridor ulice SNP- pás priečne cez túto cestu , zeleň verejného charakteru.

**Ohodnocovaná časť pozemku bude s ochranným pásmom podzemného elektrického káblového vedenia VN.**

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

- parcela "C" číslo 1611/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 97m<sup>2</sup> (93+4m<sup>2</sup>) - diel 1 a 3 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 1586/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 178 m<sup>2</sup> - diel 2 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 1678/3, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 7 m<sup>2</sup> - diel 4 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 1577/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 300 m<sup>2</sup> - diel 5 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "E" číslo 1762, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 15m<sup>2</sup> - diel 6 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "E" číslo 1819/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 10m<sup>2</sup> - diel 7 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 1330/1, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 318m<sup>2</sup> - diel 8 geometrického plánu č.34125361-15/2021,
- parcela "C" číslo 2879/7, k.ú. Šaľa - vecné bremeno o výmere 92m<sup>2</sup> - diel 9 geometrického plánu č.34125361-15/2021,

spolu: 1017 m<sup>2</sup>

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.

V ponúkanej cene realitných spoločností je prevažne zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky.

Ponukové ceny prevažne nezastavaných pozemkov v okrese Šaľa sa pohybujú v zmysle ponúk uvedených na internetových portáloch [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), podľa deklarovaného využitia nasledovne:

- pre bytovú výstavbu od 33 €/m<sup>2</sup> (výmera pozemku 10 693 m<sup>2</sup>, lokalita Veča), až do 392,82 €/m<sup>2</sup>,
- priemyselné využitie - zistené dve ponuky - 58 285 m<sup>2</sup> za 22 €/m<sup>2</sup> a 126 569 m<sup>2</sup> za 28 €/m<sup>2</sup>
- pre výstavbu rodinných domov - zistené ponuky od 72 €/m<sup>2</sup> do 130€/m<sup>2</sup>.

Ide o ceny ponukové, extrémne ponuky vylučujem.

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 orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

V ohodnotení zohľadňujem aj možné obmedzené využitie pozemkov.

Na oficiálnej stránke Mesta Šaľa ([www.sala.sk](http://www.sala.sk)) sú uvedené informácie o uzatvorených kúpnych zmluvách na pozemky nasledovne:

- kúpna zmluva č. 243/2020 zo dňa 5.6.2020- predaj mestského pozemku parc.č.1884/14-zastavaná plocha a nádvorie 52 m<sup>2</sup>, k.ú.Šaľa za 11,0€/m<sup>2</sup> (ako predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa),
- kúpna zmluva č. 242/2020 zo dňa 5.6.2020- predaj mestského pozemku parc.č.4143/85-zastavaná plocha a nádvorie 59 m<sup>2</sup>, k.ú.Šaľa za 40,0€/m<sup>2</sup> (ako predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa),
- kúpna zmluva č. 986/2019 zo dňa 4.2.2020- kúpa pozemkov Mestom Šaľa - spoluvlastnícke podiely , parc.č.2667/43-zastavaná plocha a nádvorie 1 m<sup>2</sup>, parc.č.2667/47-zastavaná plocha a nádvorie 3 m<sup>2</sup>, parc.č.2667/45-zastavaná plocha a nádvorie 1 m<sup>2</sup>, k.ú.Šaľa za 5,50 €/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva č. 955/2015 zo dňa 14.1.2020- predaj mestského pozemku parc.č.860/22-zastavaná plocha a nádvorie 20 m<sup>2</sup>, k.ú.Šaľa (Hlavná ulica) za 66,387 €/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva č. 915/2019 zo dňa 20.12.2019- predaj mestského pozemku parc.č.2645/58-zastavaná plocha a nádvorie 19 m<sup>2</sup>, k.ú.Šaľa za 11,0€/m<sup>2</sup> (ako predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa),
- kúpna zmluva č. 224/2020 zo dňa 12.12.2019- predaj mestského pozemku parc.č.2811/7-zastavaná plocha a nádvorie 1917 m<sup>2</sup>, k.ú.Šaľa za 95 447,43€ (49,79 €/m<sup>2</sup>),
- kúpna zmluva č. 758/2019 zo dňa 12.12.2019- predaj mestského pozemku parc.č.3480/55-zastavaná plocha a nádvorie 5 m<sup>2</sup>, k.ú.Šaľa za 11,0 €/m<sup>2</sup> (ako predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa),
- kúpna zmluva č. 756/2019 zo dňa 5.12.2019- predaj mestského pozemku parc.č.524/35-osttná plocha 23 m<sup>2</sup>, k.ú.Šaľa za 11,0 €/m<sup>2</sup> (ako predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa),



**Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciácie:**

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. Pozemok sa nachádza v meste Šaľa, kde je možné v súčasnosti konštatovať dopyt výrazne prevyšujúci ponuku stavebných pozemkov. 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 reduktujúcich faktorov.

**1. koeficient všeobecnej situácie /1,0-1,3/**

Koeficient je stanovený pre zmiešané oblasti na občiansku vybavenosť a bývanie v centre i mimo centra pre mestá od 10 000 do 50 000 obyvateľov. Pre danú polohu stanovujem koeficient vo výške 1,25.

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

Pozemky v lokalite so zástavbou bytových domov, rodinných domov, občianskej vybavenosti. Pre intenzitu využitia stanovujem hodnotu 1,0.

**3. Koeficient dopravných vzťahov /1,0/**

Územie mesta, bezprostredne prostredky hromadnej dopravy.

**4. Koeficient funkčného využitia územia /1,2-1,6/**

Územie s prevažujúcim funkčným využitím - občianska vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, bezprostredne cintorín. Pre funkčné využitie stanovujem hodnotu 1,3.

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

Ide o pozemky s možnosťou napojenia na inžinierske siete - elektrina, vodovod, zemný plyn, kanalizácia, prístup z verejnej komunikácie, stanovujem hodnotu 1,5.

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

Pozemky v okresnom meste Šaľa, v lokalite s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, vzhľadom k aktuálnej ponuke stanovujem hodnotu 2,6.

**7. Koeficient reduktujúcich faktorov /1,0/**

Obmedzené využitie pozemku - verejné plochy, dopravný koridor cesty - ulica SNP, Murgašova, Nádražná - verejne využívané spevnené plochy - chodníky, cesta, zeleň, ochranné pásmo pohrebiska (§14 ods.1 VZN Mesta šaľa č. 5/2000), čo limituje využitie, stanovujem hodnotu 0,95.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| C-KN p.č.1611/1     | zastavaná plocha a nádvorie | 97,00                          | 1/1                    | 97,00                    |
| C-KN p.č. 1586/1    | ostatná plocha              | 178,00                         | 1/1                    | 178,00                   |
| C-KN p.č.1678/3     | zastavaná plocha a nádvorie | 7,00                           | 1/1                    | 7,00                     |
| C-KN p.č.1577/1     | zastavaná plocha a nádvorie | 300,00                         | 1/1                    | 300,00                   |
| E-KN p.č.1762       | zastavaná plocha a nádvorie | 15,00                          | 1/1                    | 15,00                    |
| E-KN p.č.1819/1     | ostatná plocha              | 10,00                          | 1/1                    | 10,00                    |
| C-KN p.č.1330/1     | zastavaná plocha a nádvorie | 318,00                         | 1/1                    | 318,00                   |
| C-KN p.č.2879/7     | ostatná plocha              | 92,00                          | 1/1                    | 92,00                    |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>1 017,00</b>          |

**Obec:**

Šaľa

**Východisková hodnota:**V<sub>HMJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------|------------|---------------------|
|-------------------------------|------------|---------------------|

|   |   |      |
|---|---|------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,25 |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,00 |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )  | 1,30 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,50 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote  | 2,60 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)  | 0,95 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,60 * 0,95$       | 6,0206                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,0206$ | <b>59,97 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov                       | Výpočet  | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------|--|-----------------------|
| parcela č. C-KN p.č.1611/1  | $97,00 \text{ m}^2 * 59,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 5 817,09              |
| parcela č. C-KN p.č. 1586/1 | $178,00 \text{ m}^2 * 59,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 10 674,66             |
| parcela č. C-KN p.č.1678/3  | $7,00 \text{ m}^2 * 59,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$   | 419,79                |
| parcela č. C-KN p.č.1577/1  | $300,00 \text{ m}^2 * 59,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 17 991,00             |
| parcela č. E-KN p.č.1762    | $15,00 \text{ m}^2 * 59,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 899,55                |
| parcela č. E-KN p.č.1819/1  | $10,00 \text{ m}^2 * 59,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 599,70                |
| parcela č. C-KN p.č.1330/1  | $318,00 \text{ m}^2 * 59,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 19 070,46             |
| parcela č. C-KN p.č.2879/7  | $92,00 \text{ m}^2 * 59,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 5 517,24              |
| <b>Spolu</b>                |  | <b>60 989,49</b>      |

**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 a II.ods.1,časť a) posudku.

Pri závädách neobmedzeného trvania sa pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú, za základ výpočtu vezme obdobie dvadsiatich rokov, z uvedeného dôvodu uvažujem pri ohodnotení nájmu, z dôvodu harmonizácie, obdobie predpokladanej návratnosti investície v trvaní 20 rokov .

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), u pozemkov umiestnených

vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie a vyššieho využitia, pozemky s dobrými fyzickými charakteristikami. Hornú hranicu intervalu je vhodné použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou všeobecnou hodnotou) s nevhodnými fyzickými charakteristikami, pozemky s dlhodobým obdobím návratnosti, s nízkym minimálnym výnosom a s problematickým zabezpečením nájmu. Do výpočtu je prevzatá všeobecná hodnota pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

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 (3/2020-2/2021) v hodnote 0,344092 zaokrúhlene 0,34.

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP 34125361-15/2021)

|  |                         |
|--|-------------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 59,970 €                |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 20 rokov                |
| Úroková miera:                                       | 0,34 %                  |
| Daň z príjmu:  | 21 %                    |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,21                    |
| Počet MJ pozemku:                                    | 1 017,00 m <sup>2</sup> |

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

$$VSH_{NPMJ} = 59,970 * \left[ \frac{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}{(1+0,0034)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 3,759 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 1\,017,00 \text{ m}^2 * 3,759 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3\,822,90 \text{ €/rok}$$

### 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 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 34125361-15/2021.
- 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 vlastníčkovi stratu z možného prenájmu. V danom prípade je vymedzený pozemok v dotknutej časti s pôvodným využitím.

*Uloženie 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 diferencovane podľa polohy a využitia pozemkov v rozsahu od 25- 50% - možný záujem o prenájom pozemku a v rozsahu od 50- 75% - pomerne nízky záujem o prenájom s daným využitím - dopravný koridor ciest. Rozsah pre vecné bremeno bol definovaný geometrickým plánom číslo 34125361-15/2021 (podklad 5.a.2) vo výmere pre ohodnocovanú časť spolu 1017 m<sup>2</sup> (= 93+4+178+7+300+15+10+318+92 m<sup>2</sup>). 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 03/2020 - 02/2021.

Nakoľko ide o stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, sú uvažované náklady - hodnota daňového zaťaženia (daň z nehnuteľností), bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Šaľa č. 6/2019 (aktuálne sadzby) a Zákona 582/2004 Z.z., správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku).

Náklady - správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku), nakoľko ide o stanovenie všeobecnej hodnoty - je uvažovaná daň z nehnuteľnosti, stanovená podľa druhu pozemku uvedenú na listoch vlastníctva č. 1 a 7266, 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 a VZN č. 6/2019 - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Šaľa, sadzby na rok 2021.

## 4.1 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1611/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 97 m<sup>2</sup>, diel 1+3 geometrického plánu 34125361-15/2021

### 4.1.1 Základné údaje

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zadelenie vecného bremena:</b> | Závaďa viaznuca na nehnuteľnosti |
| <b>Obdobie:</b>                   | Časovo neobmedzené               |
| <b>Doba trvania:</b>              | 20 r.                            |
| <b>Úroková miera:</b>             | 0,34 %                           |

### 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 - C číslo 1611/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 97 m <sup>2</sup> , diel 1+3 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 97         | m <sup>2</sup> | 97,00    | 3,759                   | 364,62                     |

### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Správa                                    | 3/100* 364,62           | 10,94                 |
| Daň z nehnuteľnosti                       | 97*4,64*1,08/100        | 4,86                  |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>15,80</b>          |

Odhadovaná strata: 50 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

OZ<sub>BE</sub> = 364,62 - 15,80 - 182,31 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 166,51 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Správa                                     | 3/100* 364,62           | 10,94                 |
| Daň z nehnuteľnosti                        | 97*4,64*1,08/100        | 4,86                  |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>15,80</b>          |

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<sub>BU</sub>):**

OZ<sub>BU</sub> = 364,62 - 15,80 - 182,31 (50% strata) - 54,69 (15% obmedzenie) = 111,82 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |111,82 - 166,51| = 54,69 €/rok

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VŠH_{VB} = 54,69 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$$VŠH_{VB} = 54,50 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 54,50 / 97 = 0,56 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VŠH_{VB} = 54,69 * \frac{(1+0,0034)^{20} - 1}{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$VŠH_{VB} = 1\,055,71 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,055,71 / 97 = 10,88 \text{ €/m}^2$$

## 4.2 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1586/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 178 m<sup>2</sup>, diel 2 geometrického plánu 34125361-15/2021

### 4.2.1 Základné údaje

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie:                   | Časovo neobmedzené               |
| Doba trvania:              | 20 r.                            |
| Úroková miera:             | 0,34 %                           |

### 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 - C číslo 1586/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 178 m <sup>2</sup> , diel 2 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 178        | m <sup>2</sup> | 178,00   | 3,759                   | 669,10                     |

### 4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Správa nehnuteností                       | 3/100* 669,10           | 20,07                 |
| Daň z nehnuteľnosti                       | 178*4,64*1,08/100       | 8,92                  |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>28,99</b>          |

Odhadovaná strata: 30 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

$$OZ_{BE} = 669,10 - 28,99 - 200,73 \text{ (30\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 439,38 \text{ €/rok}$$

### 4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Správa nehnuteľností                       | 3/100* 669,10           | 20,07                 |
| Daň z nehnuteľnosti                        | 178*4,64*1,08/100       | 8,92                  |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>28,99</b>          |

Odhadovaná strata: 30 %

**Obmedzenie z titulu závary:**

**skutočné:** 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 30) / 100 = 21,00 \%$$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

OZ<sub>BU</sub> = 669,10 - 28,99 - 200,73 (30% strata) - 140,51 (21% obmedzenie) = 298,87 €/rok

**4.2.5 Hospodárska ujma**

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |298,87 - 439,38| = **140,51 €/rok**

**4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

Úroková miera:  $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VŠH_{VB} = 140,51 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{140,03 \text{ €}}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 140,03 / 178 = \mathbf{0,79 \text{ €/m}^2}$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VŠH_{VB} = 140,51 * \frac{(1+0,0034)^{20} - 1}{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{2\,712,33 \text{ €}}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 2\,712,33 / 178 = \mathbf{15,24 \text{ €/m}^2}$$

**4.3 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1678/3, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 7 m<sup>2</sup>, diel 4 geometrického plánu 34125361-15/2021****4.3.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti  
 Obdobie: Časovo neobmedzené  
 Doba trvania: 20 r.  
 Úroková miera: 0,34 %

**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 - C číslo 1678/3, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 7 m <sup>2</sup> , diel 4 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 7          | m <sup>2</sup> | 7,00     | 3,759                   | 26,31                      |

**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* 26,31            | 0,79                  |
| Daň z nehnuteľnosti                       | 7*4,64*1,08/100         | 0,35                  |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>1,14</b>           |

**Odhadovaná strata:** 50 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

OZ<sub>BE</sub> = 26,31 - 1,14 - 13,16 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 12,01 €/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* 26,31            | 0,79                  |
| Daň z nehnuteľnosti                        | 7*4,64*1,08/100         | 0,35                  |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>1,14</b>           |

**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<sub>BU</sub>):**

OZ<sub>BU</sub> = 26,31 - 1,14 - 13,16 (50% strata) - 3,95 (15% obmedzenie) = 8,06 €/rok

**4.3.5 Hospodárska ujma**

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |8,06 - 12,01| = 3,95 €/rok

**4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závady**

**Úroková miera:**  $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,95 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,94 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3,94 / 7 = 0,56 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,95 * \frac{(1+0,0034)^{20} - 1}{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}$$



$$V\dot{S}H_{VB} = 76,25 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 76,25 / 7 = 10,89 \text{ €/m}^2$$

#### 4.4 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1577/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 300 m<sup>2</sup>, diel 5 geometrického plánu 34125361-15/2021

##### 4.4.1 Základné údaje

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závaďa viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie:                   | Časovo neobmedzené               |
| Doba trvania:              | 20 r.                            |
| Úroková miera:             | 0,34 %                           |

##### 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 - C číslo 1577/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 300 m <sup>2</sup> , diel 5 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 300        | m <sup>2</sup> | 300,00   | 3,759                   | 1 127,70                   |

##### 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* 1 127,70         | 33,83                 |
| Daň z nehnuteľnosti                       | 300*4,64*1,08/100       | 15,03                 |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>48,86</b>          |

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

$$OZ_{BE} = 1\,127,70 - 48,86 - 563,85 \text{ (50\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 514,99 \text{ €/rok}$$

##### 4.4.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závaďy

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Správa nehnuteľnosti                       | 3/100* 1 127,70         | 33,83                 |
| Daň z nehnuteľnosti                        | 300*4,64*1,08/100       | 15,03                 |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>48,86</b>          |

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závaďy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

$$OZ_{BU} = 1\,127,70 - 48,86 - 563,85 \text{ (50\% strata)} - 169,16 \text{ (15\% obmedzenie)} = 345,83 \text{ €/rok}$$

**4.4.5 Hospodárska ujma**

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |345,83 - 514,99| = 169,16 \text{ €/rok}$$

**4.4.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

**Úroková miera:**  $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VŠH_{VB} = 169,16 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$$VŠH_{VB} = 168,59 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 168,59 / 300 = 0,56 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VŠH_{VB} = 169,16 * \frac{(1+0,0034)^{20} - 1}{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$VŠH_{VB} = 3\,265,37 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 3\,265,37 / 300 = 10,88 \text{ €/m}^2$$

**4.5 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 1762, k.ú.Šaľa (LV č. 7266)- v rozsahu 15 m<sup>2</sup>, diel 6 geometrického plánu 34125361-15/2021****4.5.1 Základné údaje**

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zadelenie vecného bremena:</b> | Záväda viaznuca na nehnuteľnosti |
| <b>Obdobie:</b>                   | Časovo neobmedzené               |
| <b>Doba trvania:</b>              | 20 r.                            |
| <b>Úroková miera:</b>             | 0,34 %                           |

**4.5.2 Bežný hrubý príjem**

| Názov   | Výpočet MJ | MJ             | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ<br>[€/rok] | Hrubý príjem<br>spolu [€/rok] |
|---|------------|----------------|----------|----------------------------|-------------------------------|
| Bežný hrubý príjem na parcele KN - E číslo 1762, k.ú.Šaľa (LV č. 7266)- v rozsahu 15 m <sup>2</sup> , diel 6 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 15         | m <sup>2</sup> | 15,00    | 3,759                      | 56,39                         |

### 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* 56,39            | 1,69                  |
| Daň z nehnuteľnosti                       | 15*4,64*1,08/100        | 0,75                  |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>2,44</b>           |

Odhadovaná strata: 50 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

OZ<sub>BE</sub> = 56,39 - 2,44 - 28,20 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 25,75 €/rok

### 4.5.4 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* 56,39            | 1,69                  |
| Daň z nehnuteľnosti                        | 15*4,64*1,08/100        | 0,75                  |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>2,44</b>           |

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<sub>BU</sub>):**

OZ<sub>BU</sub> = 56,39 - 2,44 - 28,20 (50% strata) - 8,46 (15% obmedzenie) = 17,29 €/rok

### 4.5.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |17,29 - 25,75| = 8,46 €/rok

### 4.5.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 8,46 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 8,43 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 8,43 / 15 = 0,56 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 8,46 * \frac{(1 + 0,0034)^{20} - 1}{(1 + 0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 163,31 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 163,31 / 15 = 10,89 \text{ €/m}^2$$

#### 4.6 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 1819/1, k.ú.Šaľa (LV č. 7266)- v rozsahu 10 m<sup>2</sup>, diel 7 geometrického plánu 34125361-15/2021

##### 4.6.1 Základné údaje

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie:                   | Časovo neobmedzené               |
| Doba trvania:              | 20 r.                            |
| Úroková miera:             | 0,34 %                           |

##### 4.6.2 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 1819/1, k.ú.Šaľa (LV č. 7266)- v rozsahu 10 m <sup>2</sup> , diel 7 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 10         | m <sup>2</sup> | 10,00    | 3,759                   | 37,59                      |

##### 4.6.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Správa nehnuteľnosti                      | 3/100* 37,59            | 1,13                  |
| Daň z nehnuteľnosti                       | 10*4,64*1,08/100        | 0,50                  |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>1,63</b>           |

Odhadovaná strata: 50 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

$$OZ_{BE} = 37,59 - 1,63 - 18,80 \text{ (50\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 17,16 \text{ €/rok}$$

##### 4.6.4 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* 37,59            | 1,13                  |
| Daň z nehnuteľnosti                        | 10*4,64*1,08/100        | 0,50                  |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>1,63</b>           |

**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<sub>BU</sub>):**

$OZ_{BU} = 37,59 - 1,63 - 18,80 (50\% \text{ strata}) - 5,64 (15\% \text{ obmedzenie}) = 11,52 \text{ €/rok}$

#### 4.6.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |11,52 - 17,16| = 5,64 \text{ €/rok}$

#### 4.6.6 Všeobecná hodnota práva a závady

**Úroková miera:**  $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VŠH_{VB} = 5,64 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$$VŠH_{VB} = 5,62 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 5,62 / 10 = 0,56 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VŠH_{VB} = 5,64 * \frac{(1+0,0034)^{20} - 1}{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$VŠH_{VB} = 108,87 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 108,87 / 10 = 10,89 \text{ €/m}^2$$

### 4.7 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1330/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1) - v rozsahu 318 m<sup>2</sup>, diel 8 geometrického plánu 34125361-15/2021

#### 4.7.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti

**Obdobie:** Časovo neobmedzené

**Doba trvania:** 20 r.

**Úroková miera:** 0,34 %

#### 4.7.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ<br>[€/rok] | Hrubý príjem<br>spolu [€/rok] |
|-------|------------|----|----------|----------------------------|-------------------------------|
|-------|------------|----|----------|----------------------------|-------------------------------|

|  |     |                |        |       |          |
|--|-----|----------------|--------|-------|----------|
| Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 1330/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1) - v rozsahu 318 m <sup>2</sup> , diel 8 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 318 | m <sup>2</sup> | 318,00 | 3,759 | 1 195,36 |
|--|-----|----------------|--------|-------|----------|

#### 4.7.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady vzorcom [€/rok]   | Náklady spolu [€/rok] |
|---|---------------------------|-----------------------|
| Správa nehnuteľnosti                      | $3/100 * 1\,195,36$       | 35,86                 |
| Daň z nehnuteľnosti                       | $318 * 4,64 * 1,08 / 100$ | 15,94                 |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                           | <b>51,80</b>          |

Odhadovaná strata: 50 %

**Bežný odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BE}$ ):**

$OZ_{BE} = 1\,195,36 - 51,80 - 597,68$  (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 545,88 €/rok

#### 4.7.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady vzorcom [€/rok]   | Náklady spolu [€/rok] |
|--|---------------------------|-----------------------|
| Správa nehnuteľnosti                       | $3/100 * 1\,195,36$       | 35,86                 |
| Daň z nehnuteľnosti                        | $318 * 4,64 * 1,08 / 100$ | 15,94                 |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                           | <b>51,80</b>          |

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 ( $OZ_{BU}$ ):**

$OZ_{BU} = 1\,195,36 - 51,80 - 597,68$  (50% strata) - 179,30 (15% obmedzenie) = 366,58 €/rok

#### 4.7.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |366,58 - 545,88| = 179,30$  €/rok

#### 4.7.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 179,30 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$VŠH_{VB} = 178,69$  €

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 178,69 / 318 = 0,56$  €/m<sup>2</sup>

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 179,30 * \frac{(1+0,0034)^{20} - 1}{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 3\,461,11 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3\,461,11 / 318 = 10,88 \text{ €/m}^2$$

**4.8 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 2879/7, k.ú.Šaľa (LV č. 1) - v rozsahu 92, diel 9 geometrického plánu 34125361-15/2021****4.8.1 Základné údaje**

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zadelenie vecného bremena:</b> | Závaža viaznuca na nehnuteľnosti |
| <b>Obdobie:</b>                   | Časovo neobmedzené               |
| <b>Doba trvania:</b>              | 20 r.                            |
| <b>Úroková miera:</b>             | 0,34 %                           |

**4.8.2 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 2879/7, k.ú.Šaľa (LV č. 1) - v rozsahu 92, diel 9 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 92         | m <sup>2</sup> | 92,00    | 3,759                   | 345,83                     |

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

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Správa nehnuteľnosti                      | 3/100* 345,83           | 10,37                 |
| Daň z nehnuteľnosti                       | 92*4,64*1,08/100        | 4,61                  |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>14,98</b>          |

**Odhadovaná strata:** 30 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

$$OZ_{BE} = 345,83 - 14,98 - 103,75 (30\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 227,10 \text{ €/rok}$$

**4.8.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj****Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závaždy**

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Správa nehnuteľnosti       | 3/100* 345,83           | 10,37                 |

|  |                  |              |
|--|------------------|--------------|
| Daň z nehnuteľnosti                        | 92*4,64*1,08/100 | 4,61         |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                  | <b>14,98</b> |

**Odhadovaná strata:** 30 %

**Obmedzenie z titulu závädy:**

**skutočné:** 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 30) / 100 = 21,00 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

$OZ_{BU} = 345,83 - 14,98 - 103,75 (30\% \text{ strata}) - 72,62 (21\% \text{ obmedzenie}) = 154,48 \text{ €/rok}$

#### 4.8.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |154,48 - 227,10| = 72,62 \text{ €/rok}$

#### 4.8.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

**Úroková miera:**  $k = 0,34 / 100 = 0,0034$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VSH_{VB} = 72,62 * \frac{(1+0,0034)^1 - 1}{(1+0,0034)^1 * 0,0034}$$

$$VSH_{VB} = 72,37 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 72,37 / 92 = 0,79 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$VSH_{VB} = 72,62 * \frac{(1+0,0034)^{20} - 1}{(1+0,0034)^{20} * 0,0034}$$

$$VSH_{VB} = 1\,401,82 \text{ €}$$

$$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 1\,401,82 / 92 = 15,24 \text{ €/m}^2$$



# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - v rozsahu definovaného ochranného pásma - vonkajšieho elektrického káblového vedenia VN (22V) na častiach pozemkov :

-registra C parcelné čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7, k.ú. Šaľa,

-registra E parcelné čísla 1762, 1819/1, k.ú. Šaľa,

vecné bremeno právo uloženia, užívania, prevádzkovania, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetických zariadení - podzemných VN káblových vedení(VNK) s ochranným pásom, aj a ich odstránenie, 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, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 134125361-15/2021 úradne overeného dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021.

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.

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

### Odpoveď znalca:

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena v rozsahu definovaného ochranného pásma - vonkajšieho elektrického káblového vedenia VN (22V) na častiach pozemkov :

-registra C parcelné čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7, k.ú. Šaľa,

-registra E parcelné čísla 1762, 1819/1, k.ú. Šaľa,

vecné bremeno právo uloženia, užívania, prevádzkovania, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetických zariadení - podzemných VN káblových vedení(VNK) s ochranným pásom, aj a ich odstránenie, 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, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 134125361-15/2021 úradne overeného dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021, 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 pozemkov vo vyznačenom rozsahu :

- umiestnenie elektroenergetickej stavby – podzemných elektrických vedení VN (V NK) 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, strojmi a mechanizmami, oprávneným z vecného bremena a ním poverených osôb, v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti , na výstavbu, prevádzku, užívanie, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy a odstránenie elektroenergetickej stavby,

-Zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká podľa požiadavky zadávateľa posudku ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 134125361-15/2021 úradne overeného dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021,

-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 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 - C číslo 1611/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 97 m <sup>2</sup> , diel 1+3 geometrického plánu 34125361-15/2021  | 1 055,71              | znižuje      |
| Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1586/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 178 m <sup>2</sup> , diel 2 geometrického plánu 34125361-15/2021   | 2 712,33              | znižuje      |
| Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1678/3, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 7 m <sup>2</sup> , diel 4 geometrického plánu 34125361-15/2021     | 76,25                 | znižuje      |
| Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1577/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1)- v rozsahu 300 m <sup>2</sup> , diel 5 geometrického plánu 34125361-15/2021   | 3 265,37              | znižuje      |
| Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 1762, k.ú.Šaľa (LV č. 7266)- v rozsahu 15 m <sup>2</sup> , diel 6 geometrického plánu 34125361-15/2021   | 163,31                | znižuje      |
| Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 1819/1, k.ú.Šaľa (LV č. 7266)- v rozsahu 10 m <sup>2</sup> , diel 7 geometrického plánu 34125361-15/2021 | 108,87                | znižuje      |
| Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1330/1, k.ú.Šaľa (LV č. 1 )- v rozsahu 318 m <sup>2</sup> , diel 8 geometrického plánu 34125361-15/2021  | 3 461,11              | znižuje      |
| Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 2879/7, k.ú.Šaľa (LV č. 1) - v rozsahu 92, diel 9 geometrického plánu 34125361-15/2021                   | 1 401,82              | znižuje      |
| <b>Spolu VŠH</b>   | <b>12 244,77</b>      |              |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>   | <b>12 200,00 €</b>    |              |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: dvanásťtisícdeväťsto Eur</b>  |                       |              |

V Bratislave, dňa 18.04.2021

Ing. Miroslav Velko

## IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 30.3.2021,

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Šaľa vytvorený cez katastrálny portál dňa 2.4.2021 (strany 1,8,9,15,23-48),

Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcely registra C čísla 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7 ,k.ú. Šaľa vytvorené cez katastrálny portál dňa 2.4.2021-3x,

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7266, k.ú. Šaľa vytvorený cez katastrálny portál dňa 2.4.2021 (strany 1,5-12),

Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcely E-KN číslo 1762, 1819/1,k.ú. Šaľa vytvorená cez katastrálny portál dňa 2.4.2021,

Geometrický plán číslo 34125361-15/2021 - na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parcely C-KN č. 1611/1, 1586/1, 1678/3, 1577/1, 1330/1, 2879/7 a E-KN p.č. 1762, 1819/1, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., Dolný Šianec 1, 911 01 Trenčín, IČO : 34 125 361, vyhotovila Ing. Anna Holá dňa 15.2.2021, ktorý autorizačne overila dňa 15.2.2021 Ing. Anna Holá, a ktorý bol úradne overený dňa 23.2.2021 pod č. G1-55/2021,

Stavebné povolenie na stavbu "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, na ul. L.Novomeského, ul. SNP a ul. Nádražnej v Šali" stavebný objekt SO 01 - Podzemné VN vedenie, vydalo Mesto Šaľa dňa 29.10.2015 pod.č. 04503/2015/SU/03479, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.12.2015,

Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia vydalo Mesto Šaľa dňa 15.11.2017 pod.č. 31287/2016/SU/3194, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.2017,

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena ev.č. budúceho oprávneného: 15/158/L13.0908.13.0002/ZBZ\_VB, ev.č. budúceho povinného: 179/2015, zo dňa 18.5.2015,

Porealizačné zameranie skutočného vyhotovenia stavby "DS\_Šaľa, rozšírenie VNK, VNK, vypracovala spoločnosť GEOplán Trenčín s.r.o., dátum 11/2020,

Fotodokumentácia,

Informácie o ponukových cenách pozemkov na trhu nehnuteľností v Meste šaľa (zdroj [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk)),

Štatistické údaje NBS - úroková miera nových vkladov za obdobie 1 roka (3/2020-2/2021) , úrokové sadzby ECB (zdroj [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)),

Sadzby dane z nehnuteľností na rok 2021v meste Šaľa.