

12/2019

Zmluva o zriadení vecného bremena

uzavretá podľa ustanovenia § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

č. 30201/ZoVB-020/2019/Sučany/0760/SO501-00/Axioma
(ďalej len ako „Zmluva“)

Povinný z vecného bremena:

Obec Sučany
Sídlo: 038 52 Sučany, Námestie SNP 1531/31, SR
Právna forma: Samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky v zmysle zák.č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
Štatutárny orgán: **Martin Rybár** - starosta
IČO: 00316938
DIČ: 2020595016
č. účtu:

(ďalej len „povinný z vecného bremena“ v príslušnom tvare)

a

Investor a oprávnený z vecného bremena:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Dúbravská cesta 14, PSČ 841 04 Bratislava
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 3518/B
Štatutárny orgán: Predstavenstvo
v zastúpení: Ing. Ján Ďurišin – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Ing. Ladislav Dudáš, PhD. – podpredseda predstavenstva
Zastúpený: **Ing. Marcela Varinská**, na základe plnomocenstva, reg.zn. PP/2017/0059 zo dňa 20.03.2017
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK 2021937775
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky
IBAN:
SWIFT kód: UNCRSKBX

(ďalej len „investor“ alebo „oprávnený z vecného bremena“ v príslušnom tvare)

(ďalej spoločne len ako „Zmluvné strany“)

V nadväznosti na rozhodnutie o povolení stavby vydané Ministerstvom dopravy, pôšt a telekomunikácií SR pod č. 1740/2009-2332//z.6615 zo dňa 9.3.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2.4.2009 a s ohľadom na skutočnosť, že realizácia predmetnej stavby bola vo verejnom záujme, sa zmluvné strany dohodli takto na uzatvorení tejto Zmluvy za nasledovných zmluvných podmienok:

Článok I.

1. Povinný z vecného bremena vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území **Sučany**, obec Sučany, okres Martin, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom v registri ako:

číslo KN-C parcely	list vlastníctva	por.č. v časti B LV	vlastnícky podiel	výmera v m ²	druh pozemku
1707/1	1881	1	1/1	1113	ostatná pl.

2. Národná diaľničná spoločnosť, a.s. Bratislava ako investor stavby diaľnice **D1 Dubná Skala - Turany**, zabezpečuje proces majetkovoprávneho vysporiadania výstavbou dotknutých pozemkov diaľničnej stavby, v rámci ktorej boli zrealizované inžinierske siete diaľnice.

Článok II.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že povinný z vecného bremena touto zmluvou zriaďuje časovo neobmedzené vecné bremeno ako vecné právo spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie a následnú prevádzku zariadenia kanalizácie objektu: č. **501-00** - Kanalizácia diaľnice mimo TZ (ďalej len „kanalizačné potrubia a zariadenia“) v rozsahu vyznačenom podľa Geometrického plánu č. **36444499-73/2016** na zriadenie vecného bremena, na priznanie ochranného pásma kanalizácie diaľnice, práva uloženia kanalizácie a právo trvalého prístupu za účelom opravy a údržby v každom ročnom období, vyhotoveného spoločnosťou Globing Poprad s.r.o., Dostojevského 3313/12, Poprad, IČO: 36 4444 99, úradne overeného Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom pod číslom 567/2016 zo dňa 15.06.2016, nasledovne :

LV	číslo KN-C parcely	vyznačený diel číslo	výmera dielu v m ²	objekt číslo	geometrický plán
1881	1707/1	19	27	501-00	73/2016

2. Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na pozemku uvedenom v ods. 1 tohto článku zriadenie vecného bremena na priznanie ochranného pásma kanalizácie diaľnice SO 501-00, právo uloženia kanalizácie a právo trvalého prístupu za účelom opravy a údržby v každom ročnom období na pozemkoch v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom č. **73/2016** zo dňa 3.5.2016, vyhotoveného spoločnosťou Globing Poprad s.r.o., Dostojevského 3313/12, Poprad, IČO: 36 4444 99, úradne overeného Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom pod číslom 567/2016 zo dňa 15.06.2016, bližšie špecifikované nasledovne:
 - vstup, prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena a ňou poverených osôb peši, vozidlami (osobnými, nákladnými) mechanizmami a strojmi cez pozemok za účelom vstupu, rekonštrukcie, modernizácie, údržby, opráv a prevádzkovania SO 501-00 Kanalizácia diaľnice, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni,
 - nerealizovať na uvedenom pozemku stavbu spojenú so zemou pevným základom a vysádzať stromy a kry, zdržať sa zemných prác bez predchádzajúceho súhlasu oprávneného z vecného bremena, a to v trase SO 501-00 Kanalizácia diaľnice v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 73/2016.
3. Vecné bremeno je spojené s vlastníctvom dotknutých pozemkov a práva a záväzky zo Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

Článok III.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno zriadené na pozemku vymedzenom v čl. II. tejto zmluvy zriaďujú odplatne za jednorazovú odplatu stanovenú Znaleckým posudkom č. **193/2018**, ktorý vyhotovil Ing. Marián Mrázik, znalec z odboru Stavebníctvo, odvetvie – Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti a poruchy stavieb v zmysle vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
Výška príslušnej odplaty za zriadené vecné bremeno zo zákona na dotknutej časti pozemku sa určuje ako súčin výmery dielu a všeobecnej hodnoty jednorazovej náhrady za m² a spoluvlastnícky podiel

č. znal. posudku	číslo GP	odplata v EUR za 1 m ²	parcela registra KN – C	diel č.	výmera dielu v m ²	vlastnícky podiel	výmera podielu v m ²	výška jednorazovej odplaty v EUR
193/2018	73/2016	3,00	1707/1	19	27	1/1	27	81

Celková dohodnutá výška jednorazovej odplaty predstavuje: **81,00 €**
slovom: osemdesiatjeden eur

2. Jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena je povinný poskytnúť povinnému z vecného bremena investor po doručení rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o vklade vecného bremena do katastra nehnuteľností v prospech oprávneného z vecného bremena. Jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena bude uhradená bezhotovostne na základe vystavenej faktúry povinným z vecného bremena do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu, so splatnosťou 60 dní a odošle ju v deň jej vystavenia investorovi na adresu sídla spoločnosti.
3. Investor sa zaväzuje uhradiť povinnému z vecného bremena poštovné súvisiace s doručením podpísanej zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby investorovi. Úhrada poštovného je zabezpečená prostredníctvom priloženej obálky s označením „odpovedná zásielka, poštovné uhrádza prijímateľ“ – investor. V prípade nepoužitia priloženej obálky investora nevzniká nárok na úhradu poštovného.

Článok IV.

1. Táto Zmluva je platná dňom jej uzavretia a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Právne účinky tejto Zmluvy nastávajú vkladom vecného bremena do katastra nehnuteľností v prospech oprávneného z vecného bremena.
2. Investor sa zaväzuje podať návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor na svoje náklady bez zbytočného odkladu.
3. Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Sučany č. *82/2019*, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavierajú slobodne a vážne, že je pre nich dostatočne určitá a zrozumiteľná, že nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
5. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.

6. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých jeden je určený pre povinného z vecného bremena, jeden pre investora a oprávneného z vecného bremena a dva pre potreby príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru.

V SUČANÁCH, dňa

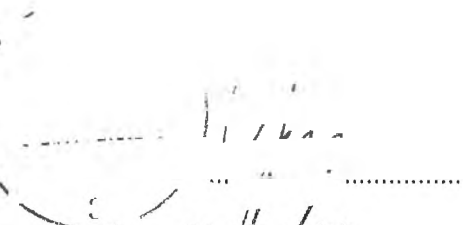
V Bratislave, dňa

Povinný z vecného bremena:

Za investora a oprávneného z vecného bremena:

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

V zast.


Martin Rybár
starosta obce
Obec Sučany


Ing. Marcela Varinská
na základe plnomocenstva
reg.zn. PP/2017/0059

Výpis uznesenia z rokovania
Obecného zastupiteľstva v Sučanoch
konaného v Robotníckom kultúrnom dome dňa 18.6.2019

Uznesenie č. 88 / 2019

Obecné zastupiteľstvo v Sučanoch

I. prerokovalo

zriadenie časovo neobmedzeného vecného bremena in rem v prospech Národná diaľničná spoločnosť, a.s. spočívajúcom v povinnosti obce Sučany strpieť na pozemku vyznačenom geometrickým plánom č. 36444499 - 73/2016 vyhotoveným Globing Poprad s.r.o., IČO: 36444499, úradne overeného Okresným úradom Martin, katastrálny odbor pod č. 567/2016 (ďalej len „Geometrický plán“) ako diel 19 o výmere dielu 27m2 nachádzajúcom sa na pozemku parc.č. 1707/1, kat. územie Sučany, zapísanom na LV 1881 vedenom Okresným úradom Martin, vecné právo oprávneného z vecného bremena spočívajúce v umiestnení a následnej prevádzky zariadenia kanalizácie objektu č. 501-00 – kanalizácia diaľnice mimo TZ v rozsahu vyznačenom Geometrickým plánom na priznanie ochranného pásma kanalizácie diaľnice, práva uloženia kanalizácie a práva trvalého prístupu za účelom opravy a údržby, ktoré je bližšie špecifikované nasledovne:

- vstup, prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena a ňou poverených osôb peši, vozidlami (osobnými, nákladnými) mechanizmami a strojmi cez pozemok za účelom vstupu, rekonštrukcie, modernizácie, údržby, opráv a prevádzkovania SO 501-00 Kanalizácie diaľnice, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni,
- Nerealizovať na uvedenom pozemku stavbu spojenú so zemou pevným základom a vysádzať stromy a kry, zdržať sa zemných prác bez predchádzajúceho súhlasu oprávneného z vecného bremena, a to v trase SO 501-00 Kanalizácie diaľnice v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 73/2016 vyhotoveným Globing Poprad s.r.o., a to za jednorazovú odplatu 81,- Eur.

II. schvaľuje

zriadenie časovo neobmedzeného vecného bremena in rem v prospech Národná diaľničná spoločnosť, a.s. spočívajúcom v povinnosti obce Sučany strpieť na pozemku vyznačenom geometrickým plánom č. 36444499 - 73/2016 vyhotoveným Globing Poprad s.r.o., IČO: 36444499, úradne overeného Okresným úradom Martin, katastrálny odbor pod č. 567/2016 (ďalej len „Geometrický plán“) ako diel 19 o výmere dielu 27m2 nachádzajúcom sa na pozemku parc.č. 1707/1, kat. územie Sučany, zapísanom na LV 1881 vedenom Okresným úradom Martin, vecné právo oprávneného z vecného bremena spočívajúce v umiestnení a následnej prevádzky zariadenia kanalizácie objektu č. 501-00 – kanalizácia diaľnice mimo TZ v rozsahu vyznačenom Geometrickým plánom na priznanie ochranného pásma kanalizácie diaľnice, práva uloženia kanalizácie a práva trvalého prístupu za účelom opravy a údržby, ktoré je bližšie špecifikované nasledovne:

- vstup, prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena a ňou poverených osôb peši, vozidlami (osobnými, nákladnými) mechanizmami a strojmi cez pozemok za účelom vstupu, rekonštrukcie, modernizácie, údržby, opráv a prevádzkovania SO 501-00 Kanalizácie diaľnice, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni,
- Nerealizovať na uvedenom pozemku stavbu spojenú so zemou pevným základom a vysádzať stromy a kry, zdržať sa zemných prác bez predchádzajúceho súhlasu oprávneného z vecného bremena, a to v trase SO 501-00 Kanalizácie diaľnice v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 73/2016 vyhotoveným Globing Poprad s.r.o., a to za jednorazovú odplatu 81,- Eur.

Martin Rybár
starosta obce

V Sučanoch dňa .
Za správnosť vyhotovenia: Viera Jašeková

PLNOMOCENSTVO REG. ZN.: PP/2018/0124

Splnomocniteľ:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
IČO: 35 919 001
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č. 3518/B
Zastúpenie - oprávnenie konať v mene Národnej diaľničnej spoločnosti, a. s.:
Priezvisko: **Ďurišín** Priezvisko: **Dudáš**
Meno, titul: **Ján, Ing.** Meno, titul: **Ladislav, Ing., PhD.**
Funkcia: **predseda predstavenstva** Funkcia: **podpredseda predstavenstva**
a generálny riaditeľ

Splnomocnenec:

Obchodné meno: **AXIOMA, s.r.o.**
Sídlo: Robotnícka 111/12, 905 01 Senica
IČO: 36 252 905
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka č. 13931/T
Zastúpenie – oprávnenie konať v mene AXIOMA, s.r.o.:
Priezvisko: **Piroha**
Meno: **Jozef, Ing.**
Funkcia: **konateľ**

Splnomocniteľ zastúpený štatutárnym orgánom Národnej diaľničnej spoločnosti, a. s. (ďalej len „NDS“) uvedený v bode VII. výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka číslo 3518/B udeľuje v súlade s § 31 Občianskeho zákonníka nasledovné plnomocnenstvo, ktorým oprávňuje splnomocnenca konať na majetkovoprávnom usporiadaní nehnuteľností pre stavbu diaľnice v úseku diaľnice D1 Dubná Skala – Turany, v katastrálnych územiach Sučany, Turany, Turčianska Štiavnička, Lipovec, Turčianske Kľačany, Priekopa, Podhradie nad Váhom a Nolčovo v nasledovnom rozsahu:

- zabezpečiť všetky podklady a doklady z príslušného okresného úradu – katastrálneho odboru, z archívov, z poľnohospodárskych družstiev, farských úradov, pozemkových úradov, obecných úradov, súdov, orgánov verejnej správy, Odboru správy registrov SVS MV SR - Registra obyvateľov SR Banská Bystrica a od iných právnych subjektov pre potreby majetkovoprávneho usporiadania nehnuteľností dotknutých výstavbou diaľnice v rozsahu podľa príslušných geometrických plánov,
- zabezpečiť uzatvorenie zmlúv na usporiadanie vecných bremien, zmlúv o majetkovom vyrovnaní, nájomných zmlúv, prípadne dodatkov a všetky ostatné zmluvy a dohody, ktorými sa zabezpečuje majetkovoprávne usporiadanie vecných bremien predmetnej stavby,
- podávať návrhy na zápis vecných bremien do katastra nehnuteľností na základe vypracovaných geometrických plánov, uzatvorených zmlúv a právoplatných vyvlastňovacích rozhodnutí v prospech splnomocniteľa, v prípade potreby na okresnom úrade – katastrálnom odbore na predložených listinách opravovať chyby v počítaní a iné zrejme nesprávnosti,
- podávať návrhy na vyvlastnenie - obmedzenie vlastníckeho práva a zastupovať splnomocniteľa vo vyvlastňovacom konaní,
- zastupovať splnomocniteľa na príslušných orgánoch vo všetkých správnych konaniach vedených v súvislosti s majetkovoprávnym usporiadaním predmetnej stavby,

- f) vykonávať všetky súvisiace právne úkony, prijímať doručované písomnosti, podávať návrhy a žiadosti, podávať opravné prostriedky a vzdávať sa ich, to všetko i vtedy, ak je podľa právnych predpisov potrebné osobitné plnomocenstvo.

Plnomocenstvo sa vydáva k objednávke č. OBJ/ 56083 /2018 zo dňa 21.06.2018.

Splnomocniteľ súhlasí s tým, aby splnomocnenec konal aj prostredníctvom osoby, ktorej štatutárny orgán splnomocnenca udelí substitučné plnomocenstvo v súlade a v rozsahu danom týmto plnomocenstvom.

Plnomocenstvo platí odo dňa prijatia plnomocenstva splnomocnencom, najneskôr do ukončenia majetkovoprávneho usporiadania, pokiaľ nebude predtým zmenené, doplnené alebo zrušené.

V Bratislave, dňa

Odtlačok pečiatky

.....
Ing. Ladislav Dudáš, PhD.
podpredseda predstavenstva

.....
Ing. Ján Ďurčin
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Plnomocenstvo za spoločnosť AXIOMA, s.r.o. v plnom rozsahu prijímam.

V Senici, dňa

.....
Ing. Jozef Piroha

Stavba diaľnice D1 Dubná skala - Turany
 SO 501-00 Kanalizácia diaľnice D1

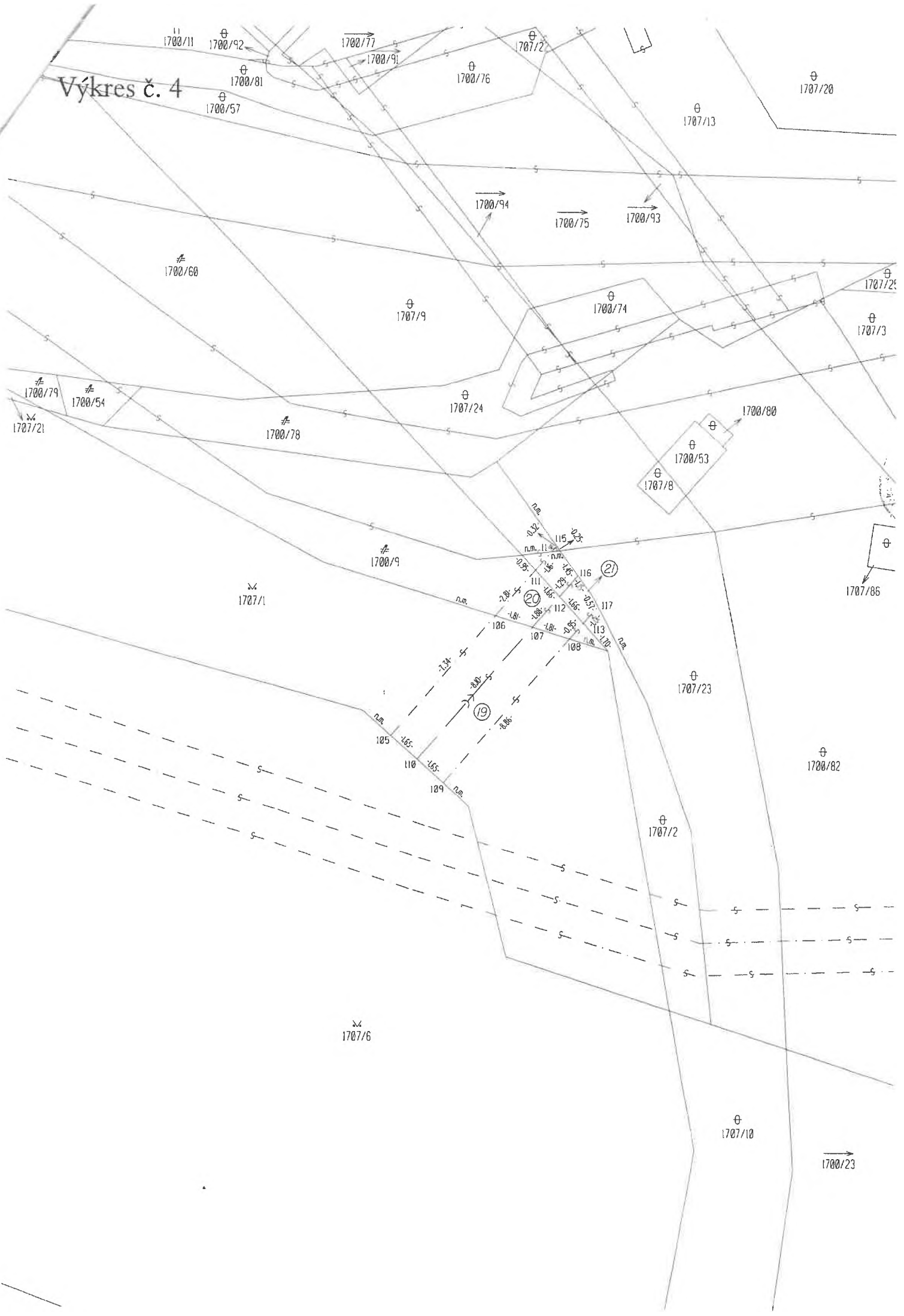
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ Globing Poprad s.r.o. Dostojevského 3313/12, Poprad tel: 052/773 14 50 IČO: 36 4444 99 e-mail: globing@stonline.sk	Kraj	Žilinský	Okres	Martin	Obec	Sučany
	Kat. územie	Sučany	Číslo plánu	36444499-73/2016	Mapový list	ZS: 1-9-de, ce ZS: 1-9-df,cf,bf
GEOMETRICKÝ PLÁN			na priznanie práva uloženia kanalizácie diaľnice SO 501-00, práva prístupu za účelom opravy a údržby v každom ročnom období a zriadi. ochranného pásma.			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Uradne overil		
Dňa:	Meno: Ing. Kristián Slimák	Dňa:	Meno: Ing. Vladimír Kochan	Dňa:	Meno:	Číslo: 567/2016
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Uradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2857						
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii						

Výkaz výmer

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
Číslo				Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pkn. vložky	Listu vlastn.	PK	KN - E	KN - C	ha								m2	ha		
Stav právny																
Vyčíslenie rozsahu vecného bremena																
	2347		3368/2			292	orná pôda	1			3368/2	138	(3368/2	292	orná pôda)	doterajší
	2347		3369/1			3091	orná pôda	2			3369/1	134	(3369/1	3091	orná pôda)	doterajší
	2347		3368/1			1579	orná pôda	3			3368/1	178	(3368/1	1579	orná pôda)	doterajší
	2512		3367/1			4382	orná pôda	4			3367/1	555	(3367/1	4382	orná pôda)	doterajší
	3831		3441/1			8200	orná pôda	5			3441/1	320	(3441/1	8200	orná pôda)	doterajší
	2189		3442			8188	orná pôda	6			3442	158	(3442	8188	orná pôda)	doterajší
	3389		3443			7030	orná pôda	7			3443	3	(3443	7030	orná pôda)	doterajší
	1262		4585/3			3556	zastav. plocha	8			4585/3	20	(4585/3	3556	zastav. plocha)	doterajší
	772		3559/2			550	trv.tráv.porast	9			3559/2	85	(3559/2	550	trv.tráv.porast)	doterajší
	3339		3558/2			209	trv.tráv.porast	10			3558/2	18	(3558/2	209	trv.tráv.porast)	doterajší
	218			3351/4		7783	zastav. plocha	11			3351/4	32	3351/4	7783	zastav. plocha	doterajší
	218			3351/3		9120	vodná plocha	12			3351/3	40	3351/3	9120	vodná plocha	doterajší
	218			3351/2	1	2215	trv.tráv.porast	13			3351/2	96	3351/2	1 2215	trv.tráv.porast	doterajší
	218		4633/1		15	2104	vodná plocha	14			4633/1	9	4633/1	15 2104	vodná plocha	doterajší
	218		4633/36			42	vodná plocha	15			4633/36	1	4633/36	42	vodná plocha	doterajší
	218		4632/3			5639	vodná plocha	16			4632/3	20	4632/3	5639	vodná plocha	doterajší
	218		4633/37			24	vodná plocha	18			4633/37	4	4633/37	24	vodná plocha	doterajší
	1881			1707/1		1140	ostatná plocha	19			1707/1	27	1707/1	1140	ostatná plocha	doterajší
	218			1700/9		45	zastav. plocha	20			1700/9	6	1700/9	45	zastav. plocha	doterajší
	218			1707/2		50	ostatná plocha	21			1707/2	4	1707/2	50	ostatná plocha	doterajší
	1038			2012/14		703	ostatná plocha	22			2012/14	16	2012/14	703	ostatná plocha	doterajší
	1262		2012/1			9823	orná pôda	23			2012/1	79	(2012/1	9823	orná pôda)	doterajší
								29			2012/1	131				

Výkres č. 4



Znalec: Ing. Mrázik Marián, Do Stošky 14, PSČ 010 04 Žilina, tel: 0905 454 276

Zadávateľ: Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14
PSČ 841 04 Bratislava
IČO: 35 919 001

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OBJ/668/106666/2018, zo dňa 23.11.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 193/2018

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia kanalizácie diaľnice SO 501-00 vo vyznačenom rozsahu podľa geometrického plánu č. 36444499-73/2016 v súvislosti so stavbou „D1 Dubná Skala - Turany“, nachádzajúcich sa v obci Sučany, k.ú. Sučany, za účelom zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Dátum vyhotovenia: 4.12.2018

Počet strán (z toho listov príloh): 146 (z toho 9 príloh na 65 listoch)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ:

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia kanalizácie diaľnice SO 501-00 vo vyznačenom rozsahu podľa geometrického plánu č. 36444499-73/2016 v súvislosti so stavbou „D1 Dubná Skala - Turany“, nachádzajúcich sa v obci Sučany, k.ú. Sučany, podľa platného cenového predpisu - Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení novely č. 213/2017 Z. z.

2. Účel znaleckého skúmania: Zriadenie zmluvy o vecnom bremene a zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 4.12.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.11.2018

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OBJ/668/106666/2018, zo dňa 23.11.2018
- Geometrický plán č. 36444499-73/2016 na priznanie práva uloženia kanalizácie, vypracoval: Globing Poprad s.r.o., zo dňa 3.5.2016, overený na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, pod č. 567/2016, zo dňa 15.6.2016
- Verejná vyhláška - rozhodnutie z mesta Martin č.J. MSS-858/2005-Vs, Ev.č.3/2006, zo dňa 6.2.2006 právoplatné dňa 31.3.2006 - rozhodnutie o umiestnení stavby Diaľnica D1 Dubná Skala - Turany
- Verejná vyhláška – stavebné povolenie č. 1740/2009-2332/z.6615, vyhotovil: Ministerstvo dopravy, pošt a telekomunikácií SR, zo dňa 9.3.2009, právoplatné dňa 2.4.2009
- Verejná vyhláška – rozhodnutie č. 934/2011-2332/z.65732 – povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, vyhotovil: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, zo dňa 22.12.2011, právoplatné dňa 20.1.2012

5.2 Získané znalcom :

- Výpisy z katastra nehnuteľností, z listov vlastníctva č. 218, 772, 1038, 1262, 1881, 2189, 2347, 2512, 3339, 3389, 3520, 3831 a 4315, vytvorené cez katastrálny portál, zo dňa 27.11.2018
- Úrokové miery z vkladov (nové obchody), zdroj: www.nbs.sk
- Obhliadka zaberaných pozemkov a miestne šetrenie zo dňa 26.11.2018

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zo dňa 23.8.2004 v znení noviel
- Vyhláška č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.9.2017
- Vyhláška č. 605/2008 Z.z. a vyhláška 47/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhl. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. Č. 626/2007 Z. z.
- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. v znení noviel č. 400/2006 Z.z., č. 565/2008 Z.z., č. 34/2009 Z.z., 524/2009 Z.z. a 218/2018 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov

- Vyhláška č.490/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004 a č. 33/2009 Z.z. zo dňa 9.2.2009 MS SR, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška č. 565/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhl. Č.491/2004 Z.z. MS SR z 23.08.2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č.40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb., zák. č. 237/2000 Z.z., zák.č.416/2001 Z.z., zák.č.553/2001 Z.z., nález ústavného súdu SR č.217/2002 Z.z., zák.č.103/2003 Z.z., zák.č.245/2003 Z.z., zák.č.417/2003 Z.z. a zák.č.608/2003 a zák. č. 536/2004 Z.z.
- Vyhláška MŽP č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška MŽP č.532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 79/1996 Z.z. Úradu geodézie a kartografie SR z 1.4.1997, ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ŽU v Žiline, ÚSI a Slovenská sporiteľňa, 1.vydanie rok 2001 – v znení noviel
- Štatistický úrad SR – sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001, základné údaje, obyvateľstvo
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o JKSO a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenia Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Kros – program HYPO 16,72/2018
- Cenový index zo III. štvrťroku 2018

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov;

"Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty".

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia a pod.

- **Východisková hodnota (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov ide o princíp nákladového určenia hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- **Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého technického stavu stavby.
- **Výnosová hodnota (HV)** - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- **Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- **Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.
- **Zostatková životnosť stavby (T)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností je možné podľa ustanovení prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 605/2008 Z.z. použiť jednu alebo viac z nasledovných metód :

1. Porovnávaciu metódu
2. Kombinovanú metódu (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
3. Výnosovú hodnotu (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
4. Metódu polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Posudok vypracovať v 3 vyhotoveniach.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Použitá bola metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky. Porovnávaciu metódu nebola použitá z dôvodu nedostatkov potrebných podkladov pre danú nehnuteľnosť a typ pozemku a výnosová metóda nie je použitá z dôvodu, že predmetné pozemky neposkytujú výnos formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom obcí sa vypočíta podľa vzťahu v zmysle prílohy č.3 časti E bod E.3.1.1 Vyhlášky č. 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na 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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom obcí sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{POZ}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} (\text{€}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{H}_{\text{MJ}}} \cdot k_{\text{PD}} (\text{€/m}^2),$$

kde:

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky, zohľadňujúcej klasifikáciu obce (názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov).

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej

vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Koeficient polohovej diferenciacie k_{PD} sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R (-),$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie	(0,70 - 2,00)
k_V - koeficient intenzity využitia	(0,50 - 2,00)
k_D - koeficient dopravných vzťahov	(0,80 - 1,20)
k_F - koeficient funkčného využitia územia	(0,80 - 2,00)
k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80 - 1,50)
k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov	(1,00 - 3,00)
k_R - koeficient redukujúcich faktorov	(0,20 - 0,99)

Všeobecné pravidlá použité pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie.

Predmetom ohodnotenia sú prevažne nezastavané plochy, ktoré sú situované prevažne v časti extravilánu, časť sa nachádza v intraviláne obce Sučany, k.ú. Sučany, popri trase diaľnice D1, v priestore medzi železničnou traťou Žilina – Košice a vodným tokom rieky Váh, v ochrannom pásme Národného parku Veľká Fatra. Vzhľadom k typu zástavby na ohodnocovaných pozemkoch sú pozemky situované v blízkosti existujúcej dopravnej siete a neďalekej priemyselnej zástavby a riedkej zástavby IBV. Z tohto titulu je využitie týchto pozemkov v niektorých prípadoch obmedzené z dôvodu ochranných pásiem už existujúcich stavieb (v závislosti od ich dôležitosti, prístupu k pozemkom a ich polohy a vybudovaných inžinierskych sietí).

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku

sa stanoví v súlade s prílohou č. 3, časť G Vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z., podľa nasledovného vzťahu :

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \cdot \left(\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right) \cdot k_N \quad (\text{€ / rok / m}^2)$$

kde :

$V\check{S}H_{POZMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (€/m²)

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).

N - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výmery ohodnocovaných pozemkov - jednotlivých parciel v posudku sa preberajú z predloženého geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena mimo trasy diaľnice D1, v trase kanalizácie. Vlastníci sú evidovaní na liste vlastníctva pre k.ú. Sučany v registri „C“ evidované na katastrálnej mape a v registri „E“ evidované na mape určeného operátu. V zmysle dohody a požiadavky objednávateľa NDS a.s. znalec len preveril vlastnícke vzťahy, resp. ťarchy a plomby na LV.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Znalec ohodnocované nehnuteľnosti osobne prezrel a preskúmal dňa 26.11.2018 bez účasti vlastníkov.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia od objednávateľa nebola predložená, na stavbu je vydané právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenie, právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom podľa listu vlastníctva získaného z katastrálneho portálu. Ako podklad k ohodnoteniu zaberaných dielov na zriadenie vecného bremena bol použitý predložený geometrický plán pre k.ú. Sučany, obec Sučany. Podľa predložených podkladov nie sú rozdiely právnej a skutkovej podstaty.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutkovým stavom:

Právny stav uvedený na LV je v súlade so skutkovým stavom. Ohodnotenie dielov je podľa predloženého geometrického plánu pre zriadenie vecného bremena. Výmery jednotlivých dielov boli prevzaté z právneho stavu výkazu výmer uvedeného GP.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Parcely podľa GP č. 36444499-73/2016 – vecné bremeno na objekt SO 501-00

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

- Nenachádzajú sa.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, preto technickú hodnotu nepočítam.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované diely jednotlivých pozemkov sa nachádzajú v Žilinskom samosprávnom kraji, na okraji obytnej a priemyselnej zóny obce Sučany, v severovýchodnej časti okresu Martin v k.ú. Sučany, v extraviláne i intraviláne obce. Lokalita je vzdialená od mesta Martin cca do 8 km. Jedná sa o rovinaté územie, zastavané plochy, ostatné plochy, orné pôdy, TTP, čiastočne i vodné plochy. Ohodnocované parcely sa nachádzajú pri diaľnici D1 Dubná Skala – Turany, popri železničnej trati Žilina – Košice, v blízkosti vodného toku rieky Váh. Samotná trasa D1 je situovaná poza obec Sučany a jej severovýchodnej priemyselnej zóny – popri areáli firmy KORADOR, pričom zo severnej strany je súbežne s trasou diaľnice koryto rieky Váh a Kanálu, z južnej strany je areál lemovaný železničnou traťou ŽSR Žilina - Košice. Dopravné spojenie zo Sučian do Martina je prímestskou autobusovou dopravou a autom v trvaní do 10 minút, v danej lokalite sa v bezprostrednej blízkosti nachádza riedka zástavba domami, priemyselná zástavba, kompletná vybavenosť sa nachádza v okresnom meste Martin. V blízkosti pozemkov sa nachádzajú inžinierske siete - električka, vodovod a plyn, pozemok je v ochranných pásmach.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Uvedené pozemky sú určené pre zriadenie vecného bremena na priznanie práva uloženia kanalizácie diaľnice SO 501-00, vo vyznačenom rozsahu GP č. 36444499-73/2016.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä vecné bremená a ťarchy:

Iné ťarchy sú uvedené na LV- v prílohe znaleckého posudku. Ohodnotené vecné bremená na objekt SO 501-00 budú zapísané v zmysle zmluvy o vecnom bremene do príslušného katastra na LV.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 Stanovenie všeobecnej hodnoty

Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty bolo vypočítané **diferenciálnou metódou** so zohľadnením východiskovej hodnoty a inflácie, pričom za východiskovú hodnotu bola prevzatá hodnota v obci Martin vo výške 16,60 €/m², upravená koeficientom 0,6 a ostatnými koeficientmi polohovej diferenciácie.

Pri výpočte bola zohľadnená poloha ohodnocovanej parcely a zohľadnený prístup k pozemku po komunikácii, napojenie na infraštruktúru a inžinierske siete so zohľadnením ochranných pásiem v danom mieste a čase. Ohodnotenie je vykonané v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, s účinnosťou od 1.9.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. a vyhlášky č. 228/2018 Z.z.

3.1.1.1 Pozemok

Ohodnocované parcely sú zastavané objektom č. SO 501-00 – rozvody kanalizácie v zemi v zmysle schválenej projektovej dokumentácie, v ochrannom pásme ŽSR, diaľnice, jestvujúcich inžinierskych

sietí, Národného parku Veľká Fatra. Vecné bremeno sa zriaďuje na priznanie práva prístupu k uloženej kanalizácii za účelom jej opravy a údržby počas celého roku so zriadením ochranného pásma kanalizácie.

Zdôvodnenie stanovenie koeficientu polohovej diferenciácie:

Východisková hodnota bola prevzatá z krajského mesta Martin vo výške 16,60 €/m², upravená koeficientmi polohovej diferenciácie.

k_s - koeficient všeobecnej situácie je určený v rozpätí (0,70 - 2,00), nakoľko sa zaberaný pozemok nachádza v časti priemyselnej oblasti a využívanej poľnohospodárskej oblasti stanovujem koeficient vo výške 1,10

k_v - koeficient intenzity využitia je určený v rozpätí (0,50 - 2,00), pričom využitie je čiastočne obmedzené, stanovujem ho vo výške 0,90

k_D - koeficient dopravných vzťahov je určený v rozpätí (0,80 - 1,20), pričom ohodnocovaný pozemok je vzdialený od mesta Martin do 10 km s možnosťou využitia prímestskej dopravy, stanovujem koeficient vo výške 1,00

k_F - koeficient funkčného využitia územia je určený v rozpätí (0,80 - 2,00, celkové využitie je obmedzené, stanovujem koeficient vo výške 0,90

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku je určený v rozpätí (0,80 - 1,50), pričom v danej oblasti sú čiastočne vybudované miestne rozvody elektriny, vody a kanalizácie s obmedzeným napojením, preto určujem koeficient vo výške 1,10

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov je určený v rozpätí (1,00 - 3,00), pričom pri ohodnotení stanovujem hodnotu vo výške 1,60 z dôvodu vyššieho záujmu o kúpu v danej oblasti

k_R - koeficient redukujúcich faktorov je určený v rozpätí (0,20 - 0,99), zaberaný pozemok sa nachádza v ochranných pásmach, faktor stanovujem vo výške 0,80.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3442 KN-E	orná pôda	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Sučany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku a priemyselnú výrobu	0,90
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (zmena účelu využitia pozemku, vyššie využitie)	1,60

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (ochranné pásma IS, ŽSR, D1)	0,80
---	--	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,60 * 0,80$	1,2545
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,2545$	12,49 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 12,49 \text{ €/m}^2$	12,49 €

4. NÁJOM POZEMKOV

Nájom je prezentovaný časovými radmi úrokových mier **nových vkladov**, ktoré predstavujú agregované údaje za sektor nefinančných spoločností v závislosti od termínovanosti – objemy vkladov sú súhrnom všetkých vkladov, ktoré boli novootvorené v referenčnom mesiaci, pri uvažovanej 25-ročnej návratnosti investície a so zohľadnením 19 % daňového zaťaženia, všetko k rozhodujúcemu obdobiu – ku dňu ohodnotenia. Priemerná úroková sadzba za obdobie 1 roka od októbra 2017 do októbra 2018 je 0,62 % v zmysle vydaných údajov NBS v nadväznosti na úrokovú sadzbu ECB. Pre výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty nájmu boli prevzaté vypočítané všeobecné hodnoty pozemkov v predchádzajúcej kapitole.

4.1 Stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov

4.1.1 Pozemok

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	12,490 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,62 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 12,490 * \left[\frac{(1+0,0062)^{25} * 0,0062}{(1+0,0062)^{25} - 1} \right] * 1,19 = 0,644 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,644 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 0,64 \text{ €/rok}$$

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Pre stanovenie vecného bremena zaberaného pozemku v zmysle predloženého GP bola stanovená všeobecná hodnota nájmu na 1 m² pozemku so zohľadnením prístupovej cesty a napojenia na inžinierske siete a vypočítanej všeobecnej hodnoty pozemku. Pri výpočte vecného bremena bola predpokladaná doba úžitkovosti 20 rokov, úroková miera vo výške 0,62 %, daňové zaťaženie 19 %.

Popis vecného bremena

Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť. Hodnota hospodárskej ujmy (straty) v daných prípadoch vychádza pre celé záujmové územie vo výške 24,50 % z vypočítanej všeobecnej hodnoty pozemku v závislosti od špecifikácie druhu a počtu právnych závad. Taktiež pri výpočte budúceho odčerpateľného zdroja je uvažované so stratou na celkovom využití nájmu (odhad bežnej straty z nájmu vo výške 30 %) a obmedzenie z titulu závary (uvažované vo výške 35 %).

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vypočíta podľa odst. F 2 vyhlášky 254/2010 Z.z. v znení noviel nasledovne:

- práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému vlastníkovi v období 1 roka a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi rokmi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženého – vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas obdobia dvadsiatich rokov.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} = OZ_t \left[\frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} \right] \quad (\text{€})$$

$OZ_t = OZ \text{ budúci} - OZ \text{ bežný}$

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

$n =$ časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí $n = 20$ rokov

$k =$ úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (percentá / 100)

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,62 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom	1	m ²	1,00	0,64	0,64

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň	12,49*0,40/100	0,05
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,05

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 0,64 - 0,05 - 0,19 \text{ (30\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 0,40 \text{ €/rok}$$

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň	$12,49 \cdot 0,40 / 100$	0,05
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,05

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 35 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $35 \cdot (100 - 30) / 100 = 24,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 0,64 - 0,05 - 0,19 \text{ (30\% strata)} - 0,16 \text{ (24,5\% obmedzenie)} = 0,24 \text{ €/rok}$$

5.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,24 - 0,40| = 0,16 \text{ €/rok}$$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,62 / 100 = 0,0062$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,16 \cdot \frac{(1+0,0062)^1 - 1}{(1+0,0062)^1 \cdot 0,0062}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,16 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 0,16 / 1 = 0,16 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,16 \cdot \frac{(1+0,0062)^{20} - 1}{(1+0,0062)^{20} \cdot 0,0062}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,00 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3,00 / 1 = \underline{\underline{3,00 \text{ €/m}^2}}$$

5.2 Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena

Geometrický plán č. 36444499-73/2016

Par. č.	Od parcely KN-E	Od parcely KN-C	Diel č.	Druh parcely	Výmera v m ²	Jednotková hodnota VB bez DPH v €/m ²	Jednotková hodnota VB s DPH v €/m ²	Celková hodnota VB bez DPH v €	Celková hodnota VB s DPH v €
1	3368/2		1	orná p.	138	2,50	3,00	345,00	414,00
2	3369/1		2	orná p.	134	2,50	3,00	335,00	402,00
3	3368/1		3	orná p.	178	2,50	3,00	445,00	534,00
4	3367/1		4	orná p.	555	2,50	3,00	1 387,50	1 665,00
5	3441/1		5	orná p.	320	2,50	3,00	800,00	960,00
6	3442		6	orná p.	158	2,50	3,00	395,00	474,00
7	3443		7	orná p.	3	2,50	3,00	7,50	9,00
8	4585/3		8	zast.pl.	20	2,50	3,00	50,00	60,00
9	3559/2		9	trv.tr.p.	85	2,50	3,00	212,50	255,00
10	3558/2		10	trv.tr.p.	18	2,50	3,00	45,00	54,00
11		3351/4	11	zast.pl.	32	2,50	3,00	80,00	96,00
12		3351/3	12	vodná pl.	40	2,50	3,00	100,00	120,00
13		3351/2	13	trv.tr.p.	96	2,50	3,00	240,00	288,00
14		4633/1	14	vodná pl.	9	2,50	3,00	22,50	27,00
15		4633/1	17	vodná pl.	18	2,50	3,00	45,00	54,00
16		4633/36	15	vodná pl.	1	2,50	3,00	2,50	3,00
17		4632/3	16	vodná pl.	20	2,50	3,00	50,00	60,00
18		4633/37	18	vodná pl.	4	2,50	3,00	10,00	12,00
19		1707/1	19	ost.pl.	27	2,50	3,00	67,50	81,00
20		1700/9	20	zast.pl.	6	2,50	3,00	15,00	18,00
21		1707/2	21	ost.pl.	4	2,50	3,00	10,00	12,00
22		2012/14	22	ost.pl.	16	2,50	3,00	40,00	48,00
23	2012/1		23	orná p.	79	2,50	3,00	197,50	237,00
24	2012/1		29	orná p.	131	2,50	3,00	327,50	393,00
25	2012/1		30	orná p.	30	2,50	3,00	75,00	90,00
26	2010/2		24	ost.pl.	2	2,50	3,00	5,00	6,00
27		2032/3	25	zast.pl.	63	2,50	3,00	157,50	189,00
28	2010/1		26	ost.pl.	86	2,50	3,00	215,00	258,00
29	2009		27	trv.tr.p.	151	2,50	3,00	377,50	453,00
30	4631/8		28	vodná pl.	4	2,50	3,00	10,00	12,00
31		2031/1	31	ost.pl.	69	2,50	3,00	172,50	207,00
					2 497			6 242,50	7 491,00

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia kanalizácie diaľnice SO 501-00 vo vyznačenom rozsahu podľa geometrického plánu č. 36444499-73/2016 v súvislosti so stavbou „D1 Dubná Skala - Turany“, nachádzajúcich sa v obci Sučany, k.ú. Sučany, za účelom zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky č. 605/2008 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., v znení vyhlášky č. 47/2009 Z.z., v znení vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a v danom čase, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Hodnota vecného bremena bola vypočítaná v zmysle vyhlášky pri zaťažení pozemku nájmom na 25 rokov so zohľadnením úrokovej sadzby pre občanov za príslušné obdobie a daňového zaťaženia pre obec Sučany, k.ú. Sučany. Závady viaznuce na nehnuteľnosti boli odhadnuté podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého vlastníka. Výpočet bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy počas časovo obmedzeného obdobia, pričom pri závade neobmedzeného trvania sa za základ výpočtu berie obdobie 20 rokov.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY VECNÉHO BREMENA

Nehuteľností podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z.

Názov	Všeobecná hodnota s DPH [EUR]
VŠH vecného bremena podľa GP č. 36444499-73/2016	7 491,00 €
Spolu:	7 491,00 €

Slovom: Sedemtisícštyristodevät'desiatjeden eur

Poznámka 1: Stanovené všeobecné hodnoty sú znaleckým odhadom pravdepodobnej ceny ku dňu ohodnotenia pre daný čas a miesto, na úrovni s DPH v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. podľa § 2 ods. g) a v znení noviel.

Poznámka 2: Na základe požiadavky objednávateľa uvádzam pre informáciu aj všeobecnú hodnotu pozemkov bez DPH.

V Žiline

Ing. Mrázik Marián

IV. PRÍLOHY:

1. Objednávka č. OBJ/668/106666/2018, zo dňa 23.11.2018
2. Výpisy z katastra nehnuteľností, z listov vlastníctva č. 218, 772, 1038, 1262, 1881, 2189, 2347, 2512, 3339, 3389, 3520, 3831 a 4315, vytvorené cez katastrálny portál, zo dňa 27.11.2018
3. Geometrický plán č. 36444499-73/2016 na priznanie práva uloženia kanalizácie, vypracoval: Globing Poprad s.r.o., zo dňa 3.5.2016, overený na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, pod č. 567/2016, zo dňa 15.6.2016
4. Verejná vyhláška - rozhodnutie z mesta Martin č.J. MSS-858/2005-Vs, Ev.č.3/2006, zo dňa 6.2.2006 právoplatné dňa 31.3.2006 - rozhodnutie o umiestnení stavby Diaľnica D1 Dubná Skala - Turany
5. Verejná vyhláška – stavebné povolenie č. 1740/2009-2332/z.6615, vyhotovil: Ministerstvo dopravy, pôšt a telekomunikácií SR, zo dňa 9.3.2009, právoplatné dňa 2.4.2009
6. Verejná vyhláška – rozhodnutie č. 934/2011-2332/z.65732 – povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, vyhotovil: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, zo dňa 22.12.2011, právoplatné dňa 20.1.2012
7. Úrokové miery z vkladov (nové obchody), zdroj: www.nbs.sk
8. Ortofotomapa, vytvorená cez GEODIS Slovakia
9. Prieľadná situácia diaľnice D1 Dubná Skala – Turany