

**Znalec:** Ing. Ivan Kvasna, Javornícka 53, 974 11 Banská Bystrica,  
evidenčné číslo: 915 421  
tel. číslo: 0902 119 633

**Zadávateľ:** Stredoslovenská distribučná, a.s.,  
Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina

**Číslo spisu  
(objednávky):** Objednávka č. 3700009987 zo dňa 3.2.2023. €.



# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 8/2023

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica.

Počet listov (z toho príloh):18 (8)  
Počet vyhotovení: 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica.

## 2. Účel znaleckého posudku

Vyčíslenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**  
15.2.2023.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**  
16.02.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 3700009987 zo dňa 3.2.2023.
- Geometrický plán č. 50763989-143/2021 vyhotovil Ing. Pilnik Richard., dňa 14.4.2022 - originál.

### b) Získané znalcom:

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Považská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.2.2023.
- Aktuálne úrokové sadzby ECB (zdroj [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk))
- Prieskum trhu s ponukovými predajnými cenami pozemkov v sídelnom útvare.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### VECNÉ BREMENO

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo priechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena. V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

#### VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY VECNÉHO BREMENA (VŠH<sub>VB</sub>)

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 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 násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, 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 závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

Kde

OZ<sub>t</sub> - trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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 ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$VŠH_{NPJM} = VŠH_{POZMJ} \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \text{ [€/m}^2 \cdot \text{rok]}$$

kde:

VŠH<sub>POZMJ</sub> - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

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

k<sub>N</sub> - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

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

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržia rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku

Podrobnejší popis veličín a použitých postupov je uvedený vo vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na výpočet všeobecnej hodnoty dotknutých pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že hodnotené pozemky nie sú schopné dosahovať primerané komerčné výnosy z prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Dotknuté pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností popisne na listoch vlastníctva, uvedených v priloženom geometrickom pláne č. 50763989-143/2021 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Považská Bystrica, pre k.ú. Považská Bystrica.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.2.2023.

**d) Technická dokumentácia:**

K danému ohodnoteniu (pozemky), sa technická dokumentácia nenachádza.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. V tomto posudku je stanovená všeobecná hodnota vecného bremena na pozemkoch v rozsahu, ktorý určuje priložený geometrický plán č. 50763989-143/2021.

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

Sú špecifikované v priloženej prílohe geometrického plánu a v záverečnej rekapitulácii tohto posudku.

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

Nie sú žiadne.

### 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v centrálnej okresného mesta Považská Bystrica, v blízkosti uličnej komunikácie a v zelených plochách. Mesto Považská Bystrica má 39 837 obyvateľov (údaj z 31.12.2017). Okolité zástavba je prevažne objektami občianskej vybavenosti, v širšom okolí obytnými objektami. Pozemky sú rovinné a prístupné zo spevnených plôch uličnej komunikácie. Existuje možnosť napojenia len na základné inžinierske siete. V mieste je zvýšený záujem o kúpu pozemku. Dostupná doprava je mestská hromadná. Ako redukujúci faktor uvažujem výmeru pozemkov.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

V tomto znaleckom posudku sa ohodnocuje vecné bremeno, t.j. právo uloženia a prevádzky elektrického vedenia na pozemkoch v k.ú. Považská Bystrica. Stavba: PB Rozkvet - zah. TS SPŠ.

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

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3700/1	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
3700/15	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
3700/15	zastavaná plocha a nádvorie	41,00	1/1	41,00
3700/17	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
3700/5	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
3700/4	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
978/1	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>192,00</b>

Obec:

Považská Bystrica

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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	1,30
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>tvar a výmera pozemkov</i>	0,80

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,80$	3,6504
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,6504$	36,36 €/m <sup>2</sup>



## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3700/1	6,00 m <sup>2</sup> * 36,36 €/m <sup>2</sup> * 1/1	218,16
parcelsa č. 3700/15	32,00 m <sup>2</sup> * 36,36 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 163,52
parcelsa č. 3700/15	41,00 m <sup>2</sup> * 36,36 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 490,76
parcelsa č. 3700/17	47,00 m <sup>2</sup> * 36,36 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 708,92
parcelsa č. 3700/5	55,00 m <sup>2</sup> * 36,36 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 999,80
parcelsa č. 3700/4	5,00 m <sup>2</sup> * 36,36 €/m <sup>2</sup> * 1/1	181,80
parcelsa č. 978/1	6,00 m <sup>2</sup> * 36,36 €/m <sup>2</sup> * 1/1	218,16
<b>Spolu</b>		<b>6 981,12</b>

## 3. NÁJMY

## 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

## 3.1.1 Pozemky

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu sú použité vstupné veličiny: jednotková všeobecná hodnota pozemkov, obdobie predpokladanej návratnosti investície obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov, úroková miera (odpovedá priemernej aktuálnej úrokovej sadzbe na nových ročných vkladoch pre nefinančné a finančné spoločnosti - zdroj www.nbs.sk), daň z príjmu v priemernej výške 20 %.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	36,360 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,25 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet Mj pozemku:	192,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 36,360 * \left[ \frac{(1+0,0325)^{20} * 0,0325}{(1+0,0325)^{20} - 1} \right] * 1,20 = 3,001 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 192,00 \text{ m}^2 * 3,001 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 576,19 \text{ €/rok}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

## 4.1 Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí

## POPIS

Predmetom ohodnotenia je stanovenie hodnoty vecného bremena na častiach pozemkov v rozsahu podľa priloženého geometrického plánu. Hodnota vecného bremena je vypočítaná ako hospodárska ujma z titulu obmedzenia hodnotené časti pozemkov využívať, t.j. teoreticky prenajať bežným komerčným nájmom, pretože na pozemkoch je zriadené počítané vecné bremeno, možné teoretické nájomné je vypočítané podľa časti G, prílohy č.3 Vyhlášky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vecné bremeno je počítané na dobu

neurčitú. Správne náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom uvažujem vo výške 5% z dosiahnutelných výnosov z prenájmu pozemkov bez vecného bremena, náklady spojené s budúcim odčerpateľným zdrojom sú uvažované v rovnakej výške, z dôvodu obmedzenia spôsobeného vedením inžinierskych sietí. Do výmery časti pozemkov, ktorej sa vecné bremeno dotýka je braná plocha stanovená priloženým geometrickým plánom.

Pri výpočte hrubého príjmu bol použitý rozsah vecného bremena, ktorý určuje priložený geometrický plán. Hrubý príjem za rok na mernú jednotku je prevzatý z kapitoly 3.1.1.

Bežný odčerpateľný zdroj vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady.

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

Pri hodnotených pozemkoch nie je uvažované s nákladom daň z pozemku, vzhľadom na skutočnosť že vecné bremeno nemá vplyv na výšku dane a v konečnom dôsledku nemá vplyv na výslednú všeobecnú hodnotu závady, uvažuje sa len s 5 % správnymi nákladmi. Odhadovaná strata na nájomnom odzrkadľuje celkový trh s prenájmom nehnuteľností v posudzovanej lokalite.

Budúci odčerpateľný zdroj vyjadruje peňažnú sumu, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie oddelenie vplyvu závady na dosahovanie výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka:

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

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

Pri hodnotených pozemkoch je rovnako ako v prípade bežného odčerpateľného zdroja uvažované s 5% správnym nákladom a so stratou na nájomnom. Obmedzenie vlastníckych práv z titulu existencie závady zohľadňuje skutočnosť, že sa jedná o vedenie inžinierskej siete.

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	3,25 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Príjem z prenájmu nehnuteľnosti	192	m <sup>2</sup>	192,00	3,001	576,19

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

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

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu	576,19*0,05	28,81
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>28,81</b>

Odhadovaná strata: 70 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 576,19 - 28,81 - 403,33 (70% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 144,05 €/rok

### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu	576,19*0,05	28,81
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>28,81</b>

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 70) / 100 = 9,00 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 576,19 - 28,81 - 403,33 (70% strata) - 51,86 (9% obmedzenie) = 92,19 €/rok

### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |92,19 - 144,05| = 51,86 €/rok

### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 3,25 / 100 = 0,0325$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 51,86 * \frac{(1+0,0325)^1 - 1}{(1+0,0325)^1 * 0,0325}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 50,23 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 50,23 / 192 = 0,26 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 51,86 * \frac{(1+0,0325)^{20} - 1}{(1+0,0325)^{20} * 0,0325}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 754,01 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 754,01 / 192 = 3,93 \text{ €/m}^2$$



# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica.

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky	3700/1	6,00
Pozemky	3700/15	32,00
Pozemky	3700/15	41,00
Pozemky	3700/17	47,00
Pozemky	3700/5	55,00
Pozemky	3700/4	5,00
Pozemky	978/1	6,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí	754,01	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>754,01</b>	

**Slovom: Sedemstopäťdesiatštyri Eur**

V Banskej Bystrici, dňa 17.02.2023

Ing. Ivan Kvasna



## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka
- 4.2 Geometrický plán
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov

**OBJEDNÁVKA Č. 3700009987**

Číslo objednávky uvádzajte na faktúre aj na dodacom liste! V opačnom prípade bude faktúra vrátená.

**Objednávateľ / Fakturačná adresa:**

Stredoslovenská distribučná, a.s.  
Pri Rajčianke 2927/8  
010 47 Žilina  
Spol. zareg. v Obch. registri na Okr. súde Žilina  
Oddiel: Sa, VL. č. 10514/L

**Dodávateľ:**

ING. IVAN KVASNA  
HORNÁ 3829/87  
974 01 BANSKÁ BYSTRICA

**Dodávku realizujte na adresu:**

Stredoslovenská distribučná, a.s.  
Pri Rajčianke 2927/8  
010 47 Žilina

**Termín dodania:** 02.2023  
**Číslo zmluvy:** Z-D-2021-001673-00  
**Platobné podm.:** Splatnosť 45 dní od vystavenia dod. faktúry  
**Číslo dodávateľa:** 510461


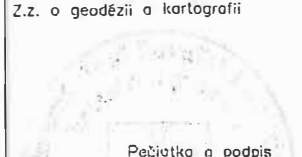
Pol.	Mat.	Popis	Množstvo	MJ	Cena za MJ	Cena
0010	14501	ZP zriadenie vec. bremena: 1-10 parcel Objednávame si vypracovanie ZP za účelom stanovenia odplaty za zriadenie VB v k. ú. Považská Bystrica, GP č. 50763989-14/2021 (rozsah 8 parcel) - v troch vyhotoveniach stavba: PB Rozkvet - zah. TS SPŠ kontaktná osoba: JUDr. Čabová, t.č. 0915804227, spis č. 482/2022	1	JV	90,00	90,00
0020	14501	ZP zriadenie vec. bremena: 1-10 parcel ZP za účelom stanovenia odplaty za zriadenie VB v k. ú. Ružomberok, GP č. 46193537-378/2022(rozsah 3 parcely) - v troch vyhotoveniach stavba: Ružomberok - Bystrická cesta - rek. TS kontaktná osoba: JUDr. Čabová, t.č. 0915804227, spis č. 33/2023	1	JV	90,00	90,00
0030	14501	ZP pre stanovenie kúpnej ceny nehnuteľ. ZP za účelom stanovenia kúpnej ceny za účelom odkúpenia pozemku pod TS v k. ú. Priekopa, GP č. 46193537-257/2022, parc. 2343/209 o výmere 3 m2, parc. 2343/210 o výmere 21 m2 - v troch vyhotoveniach stavba: Martin - Košúty - rozšírenie VNK a montáž VN kontaktná osoba: JUDr. Čabová, t.č. 0915804227, spis č. 487/2022	1	JV	70,00	70,00
<b>Netto hodnota bez DPH celkom EUR</b>						<b>250,00</b>

Tešíme sa na spoluprácu

Uplatňuje sa podľa zákona č. 50/1964 Z. z. o správe, územnej organizácii a výstavbe miestnych samosprávnych územných jednotiek

\* prístupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete na parcelách KN-C č. 3700/55, 3700/1, 3700/15, 3700/17, 3700/5, 3700/4, 978/1 a 978/3.

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

Vyhotovitel <b>Ing. Richard Pilnik</b> geodetické práce A. Pietra 10645/19 Martin 036 01 pilnik@geodeticke-prace.com + 421 905 919 013 www.geodeticke-prace.com IČO: 50 763 989		Kraj Trenčiansky	Okres Považská Bystrica	Obec Považská Bystrica
		Kat. územie Považská Bystrica	Číslo plánu 50763989-143/2021	Mapový list č. 1:KM
		<h1>GEOMETRICKÝ PLÁN</h1> <p>na vyznačenie vecného bremena na priznanie ochranného pásma inžinierskej siete, práva uloženia inžinierskej siete a práva trvalého *</p>		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Miroslav Baska
Dňa: 14.04.2022	Meno: Ing. Richard Pilnik	Dňa: 14.04.2022	Meno: Ing. Matej Kubík	Dňa: 09-05-2022 Číslo: 323/2022
Nové hranice boli v prírode označené inžinierskou sieťou, neboli stabilizované		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/95 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4716		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				



## Výkaz výmer

K.č. LV	Doterajší stav				Zmeny				Nový stav				Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sidlo)		
	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	
	KN E	KN C	ha	m2								ha			m2
Stav právny je totožný s registrom C KN Vyčíslenie rozsahu vecného bremena															
9462	3700/55		38		zast.pl.						3700/55	38		zast.pl. 25	doterajší
4376	3700/1		2	2587	zast.pl.	1		3700/1	6	3700/1	2	2587	zast.pl. 25	doterajší	
4376	3700/15		2173		zast.pl.	2		3700/15	32	3700/15	2173		zast.pl. 25	doterajší	
6226	3700/17		3019		zast.pl.	4		3700/17	47	3700/17	3019		zast.pl. 18	doterajší	
6584	3700/5		1	8160	zast.pl.	5		3700/5	55	3700/5	1	8160	zast.pl. 18	doterajší	
8977	3700/4		461		zast.pl.	6		3700/4	5	3700/4	461		zast.pl. 16 11	doterajší	
4376	978/1		2703		zast.pl.	7		978/1	6	978/1	2703		zast.pl. 25	doterajší	
4376	978/3		2		zast.pl.					978/3	2		zast.pl. 21	doterajší	
Spolu:			4	9143					192		4	9143			

oznámka č.1: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (el. vedenia VN a NN) za účelom prevádzky, údržby a rekonštrukcie so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období na parcelách C-KN p.č. 3700/55, 3700/1, 3700/15, 3700/17, 3700/5, 3700/4, 978/1 a 978/3 a k nim prislúchajúcim ochranným pásmam v zmysle platných právnych predpisov na parcelách C-KN p.č. 3700/1 v rozsahu dielu č.1, 3700/15 v rozsahu dielu č.2 a č.3, 3700/17 v rozsahu dielu č.4, 3700/5 v rozsahu dielu č.5, 3700/4 v rozsahu dielu č.6 a 978/1 v rozsahu dielu č.7 v prospech Stredoslovenskej distribučnej, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina.

oznámka č.2: Diely č.1, 2, 4, 5, 6 a 7 sú polohopisne vymedzené z prvkov, ktoré zahŕňajú líniu charakterizujúcu zameranú príslušnú inžiniersku sieť spolu s jej ochranným pásmom. Diel č.2 je polohopisne vymedzený len ochranným pásmom príslušnej inžinierskej siete bez zasiahnutia do jej líniového priebehu.

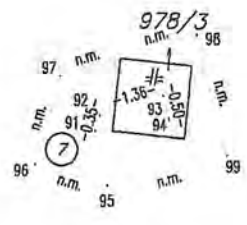
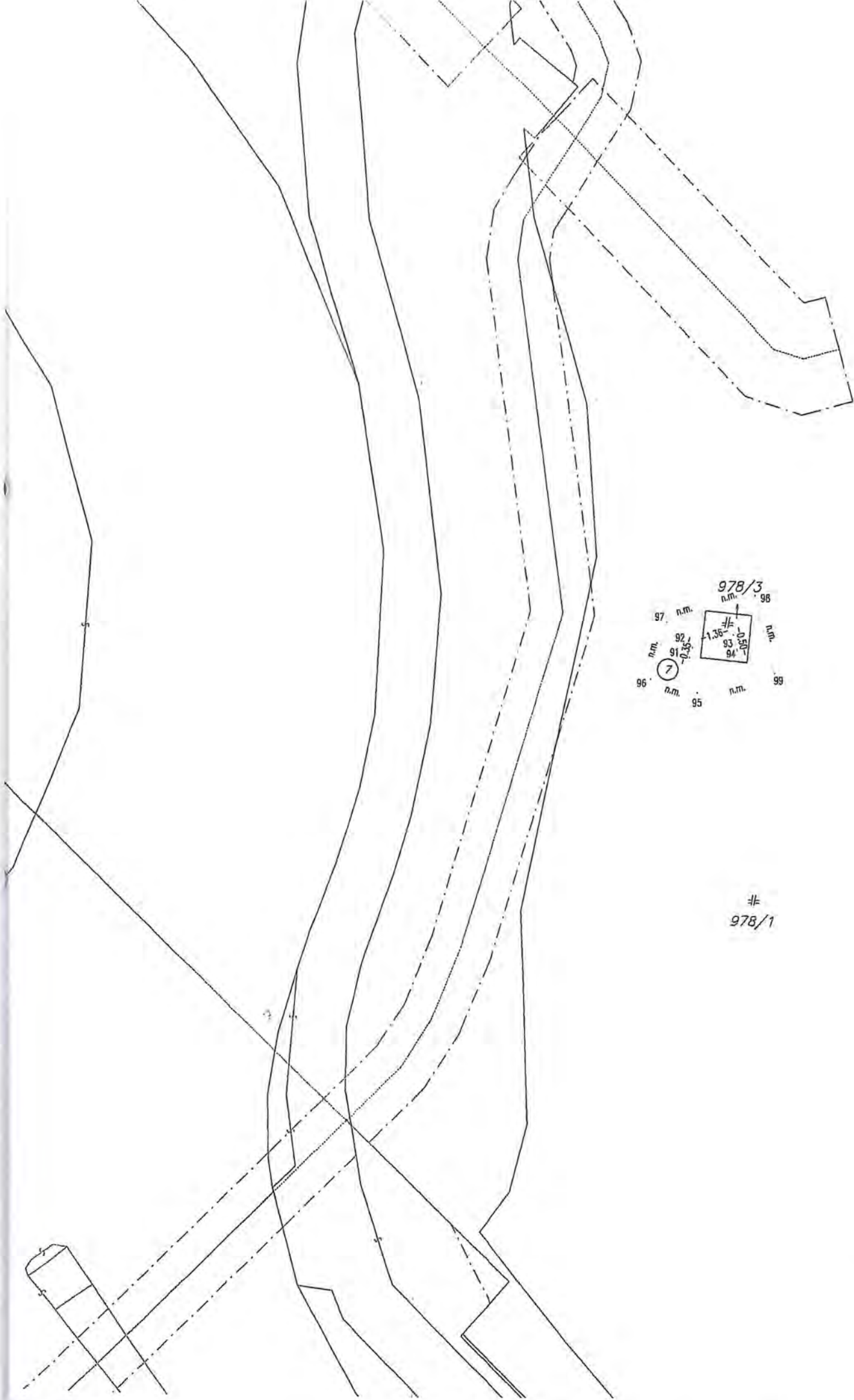
legenda: Kód spôsobu využívania pozemku:

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 21 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasť
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Kód druhu stavby:

- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum



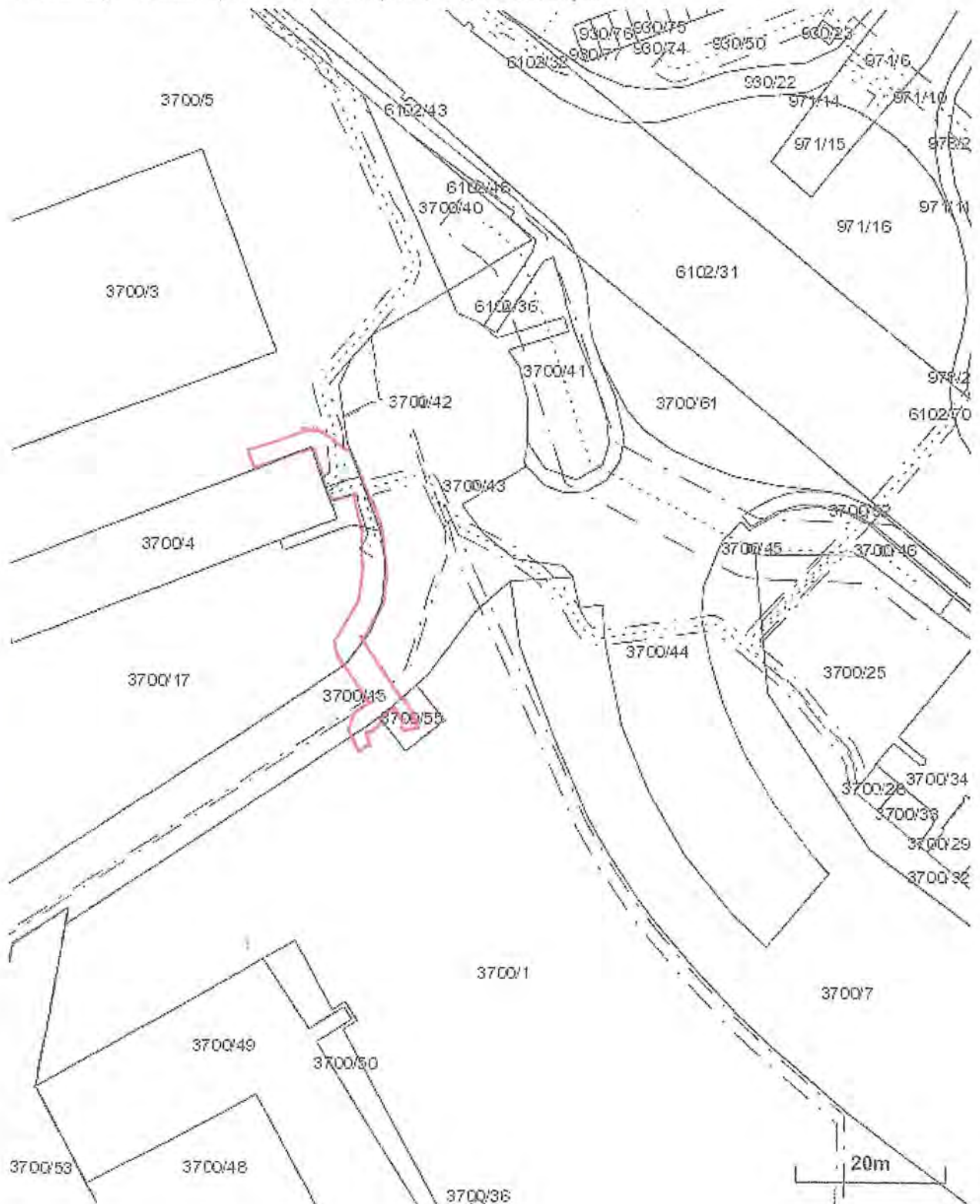


#  
978/1



# Snímka z katastrálnej mapy

Trenčiansky > Považské Bystrica > Považské Bystrica - I.ú. Považská Bystrica



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZRGIS. Nepoužiteľné na právne účkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

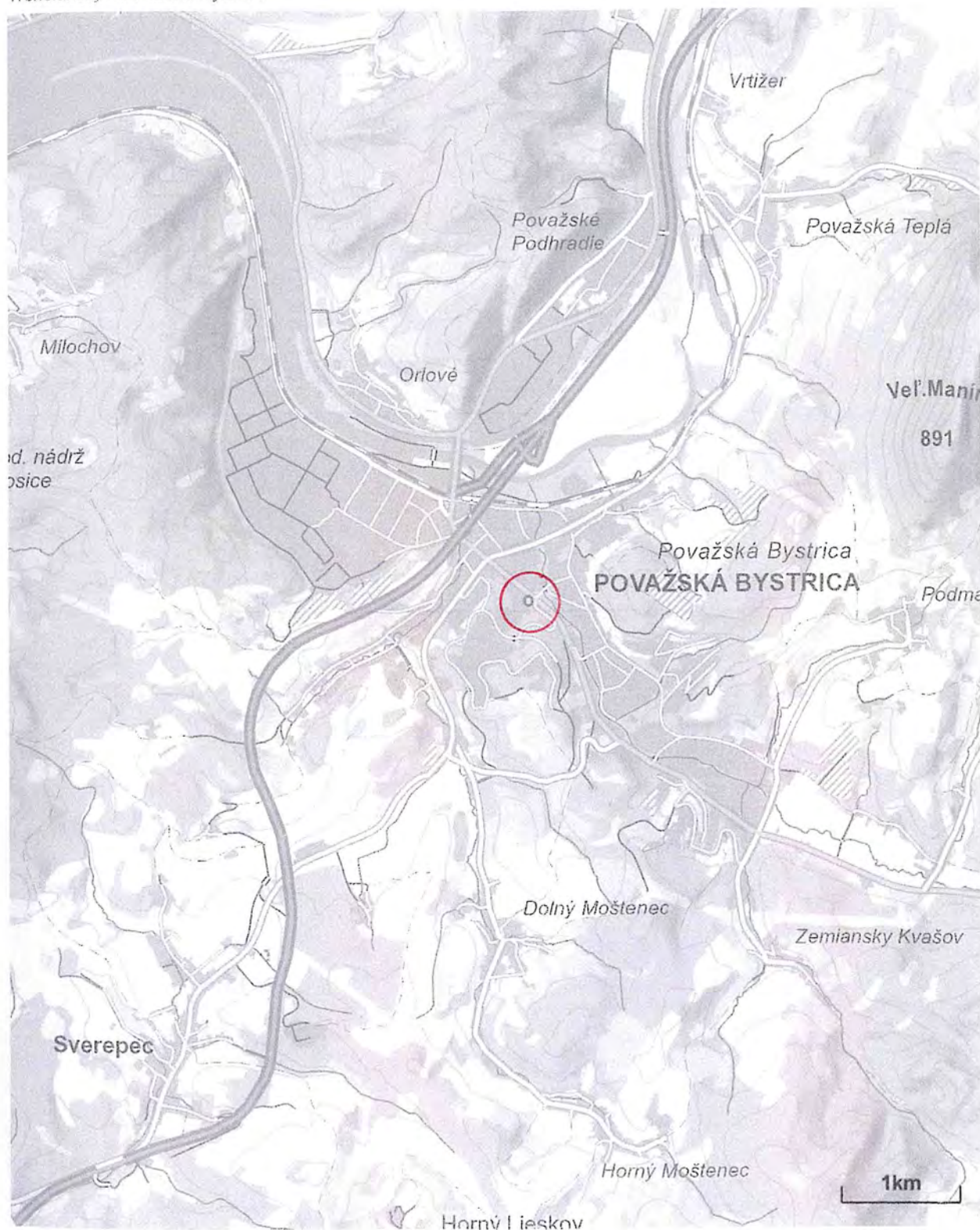






## Situácia širších vzťahov

Trenčiansky > Považská Bystrica



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915421. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 8/2022. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Kvasna Ivan  
Znalec  
Kvasna Ivan  
Kvasna Ivan  
Kvasna Ivan

