

Znalec: Ing. Miroslav Smatana, Hliny 1313/136, 017 01 Považská Bystrica  
Evidenčné číslo: 913153  
Tel: 0908 728 664

Zadávateľ: Mgr.Miloš Pagáč, bytom M.Kukučina 792/29, 018 61 Beluša

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 8.12.2017

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 118/2018

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - Právo uloženia vodovodu na parc.č. KN-E 8028, zapísanej na LV č. 8474 k.ú. Beluša pre účel uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena v zmysle GP č. 54/2018 overeného pod č. 389/18.

Počet listov (z toho príloh): 22(13)

Počet odovzdaných vyhotovení:3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - Právo uloženia vodovodu na parc.č. KN-E 8028, zapísanej na LV č. 8474 k.ú. Beluša pre účel uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena v zmysle GP č. 54/2018 overeného pod č. 389/18

2. Dátum vyžiadania posudku: 30.7.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 2.8.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 4.8..2018.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Geometrický plán na vyznačenie rozsahu vecného bremena na parc.č. KN-E 8028, vyhotovený pod č. plánu 54/2018, overený Správou katastra pod č. 389/18.

Objednávka

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.8474 k.ú. Beluša zo dňa 03.08.2018, vytvorený cez katastrálny portál

Katastrálna mapa zo dňa 3.8.2018 vytvorené cez katastrálny portál

Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky 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.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Vyhl.č. 33/2009 Z.z.

Vyhl.č. 605/2008 Z.z.

Vyhl.č. 565/2008 Z.z.

Vyhl.č. 254/2010 Z.z.

Vyhl.č. 107/2016 Z.z.

Vyhl.č. 213/2017 Z.z.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:  
Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Pozemok, ktorý je predmetom zriadenia vecného bremena sú evidované na LV č. 8474 k.ú. Beluša:

Parc.č. KN-E 8028 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 13734 m<sup>2</sup>

Ostatné parcely zapísané na LV č. 8474 nie sú dotknuté zriadením vecného bremena.

Predmetom zriadenia vecného bremena na právo uloženia vodovodu vrátane ochranného pásma je parcela, ktorá je vo vlastníctve trenčianskeho samosprávneho kraja. Výmera dotknutej časti je určená Geometrickým plánom č. 54/2018 overeného pod č.389/18 je 806 m<sup>2</sup>.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.8.2018.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 2.8.2018.

d) Technická dokumentácia:

Nie je potrebná.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené. Predmetom zriadenia vecného bremena na právo uloženia vodovodu vrátane ochranného pásma je parcela, ktorá je vo vlastníctve trenčianskeho samosprávneho kraja. Výmera dotknutej časti je určená Geometrickým plánom č. 54/2018 overeného pod č.389/18 je 806 m<sup>2</sup>.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena v zmysle GP č.54/2018:

- Na parc.č. KN-E 8028 diel č.1 k.ú. Beluša

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

Ostatné parcely na LV č. 8474, ktoré nie sú dotknuté zriadením vecného bremena.

### 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Polohovo sa jedná o štátnu cestu III.triedy č. 1946. Pre novú výstavbu sú nepoužiteľné, pretože sa jedná o teleso cesty a jej krajinu. Pozemok je rovinný, je tam možnosť napojenia na vodu, zemný plyn a elektrinu. Predmetná

ohodnocovaná časť parcely sa nachádza v zastavanej časti obce Beluša, na jej okraji, smerom na Belušské Slatiny. Do centra obce je cca 2 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku sa nachádza asfaltová št.cesta III.triedy č. 1946. Je nevyužiteľný pre výstavbu pozemných stavieb. Využitie sa dá len na premávku motorových vozidiel a uloženie podzemných sietí.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Na parcele sa nachádza štátna cesta III.triedy.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: GP č. 54/2018 overeného pod č. 389/2018

#### POPIS

Predmetom zriadenia vecného bremena - práva uloženia vodovodu vrátane ochranného pásma je parcela, ktorá je vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja. Výmera časti parcely č. KN-E 8028 vrátane ochranného pásma vodovodu je 806 m<sup>2</sup>. Výmera, ktorá je predmetom zapísania vecného bremena je vyčíslená spracovateľom Geometrického plánu č. 54/2018 overeného pod.č. 389/18.

Predmetný pozemok je evidovaný v ZÚO. Polohovo sa jedná o štátnu cestu III.triedy č. 1946. Pre novú výstavbu sú nepoužiteľné, pretože sa jedná o teleso cesty a jej krajnicu. Pozemok je rovinatý, je tam možnosť napojenia na vodu, zemný plyn a elektrinu. Do centra obce je cca 2 km. Pri ohodnotení zohľadňujem polohu v obci, zastavenie štátnou cestou, uloženie sietí a nevhodnosť pre výstavbu. V Beluši sa predávajú pozemky od 8 - 28 Eur/m<sup>2</sup> v závislosti na druhu pozemku, možnosti výstavby, pripravenosti IS a podobne.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
Parc.č. KN-E 8028 diel č.1	zastavané plochy a nádvoria	806	806,00	1/1	806,00

**Obec:** Beluša  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20

$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 2,40 * 0,90$	3,1104
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,1104$	15,49 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 806,00 \text{ m}^2 * 15,49 \text{ €/m}^2$	12 484,94 €

## 3. NÁJMY

### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 GP č. 54/2018 overeného pod č. 389/2018

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	15,490 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	806,00 m <sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>:  $VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$VŠH_{NPMJ} = 15,490 * \left[ \frac{(1+0,0001)^{15} * 0,0001}{(1+0,0001)^{15} - 1} \right] * 1,21 = 1,251 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu:  $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 806,00 \text{ m}^2 * 1,251 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\ 008,31 \text{ €/rok}$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno: Právo uloženia vodovodu a právo vstupu na jeho údržbu

#### POPIS

Hrubý príjem sa počíta z vypočítaného nájomného na základe všeobecnej hodnoty pozemku vypočítanou polohovou diferenciáciou. Hodnota pozemku už zohľadňuje skutočnosť, že na pozemku sa nachádza štátna cesta III. triedy, a že v jej telese sú uložené potrubia - zemný plyn a vodovod. Jedná sa teda len o nájomné za pozemok bez nájomného za stavby - štátnu cestu a existujúce potrubia.

Náklady sa uvažujú len daň z nehnuteľnosti na základe VZN Obce Beluša č. 3/2017. Tieto náklady súvisia s pozemkom, bez ohľadu na druh stavieb na ňom postavených. Tie sú rovnaké pred uložením aj po uložení vodovodu. Iné

náklady (napr. údržba cesty) sa neuvažujú, lebo nesúvisia s pozemkom ale so stavbou na ňom postavenej. Obmedzenie (stratu) odhadujem so zreteľom na fakt, že na tomto pozemku je možné výlučne ukladať len inžinierske siete. Žiadna iná aktivita nie je možná, okrem premávky motorových vozidiel. Tento fakt má povahu takmer 100% zaťaženia vecným bremenom (znehodnotenia). Výšku vypočítaného nájmu uloženie podzemných sietí a stavbu cesty už zohľadňuje. Preto obmedzenie z titulu závady (uloženie vodovodného potrubia) je v tomto prípade len minimálne alebo žiadne, lebo iba znižuje počet uložení ďalších sietí. Avšak v telesa cesty a v krajnici je zatiaľ len zemný plyn a verejný vodovod. Pribudlo predmetné vodovodné potrubie. Je tam teda dostatok priestoru pre uloženie aj kanalizácie a ďalších sietí. Okrem toho budovaný vodovod súkromnou osobou je budovaný vo verejnom záujme, pretože sa buduje pre napojenie viac ako 50 ďalších užívateľov v obci. Zároveň súkromná osoba (budovateľ vodovodu) odovzdáva predmetné potrubie do vlastníctva oprávnenému prevádzkovateľovi Považskej vodárenskej spoločnosti, a.s. v cene 1 Eur (symbolická cena).

Jedná sa o rovinatú parcelu na ktorej je asfaltová cesta. Zakopané potrubie teda nebude brániť využívaniu parcely pre účel, na ktorý slúži v súčasnosti. Čo sa týka obmedzenia z titulu údržby (opráv) vodovodu, to sa bude diať len veľmi ojedinele a vždy je povinnosť vykonávateľa, dať tento zásah do pôvodného stavu. Pri súčasnej technickej úrovni realizácie vodovodov to bude štatisticky možno 1x za 50 rokov.

Vyššie uvedené skutočnosti, teda minimálne zníženie počtu uloženia ďalších sietí, ojedinelé obmedzenie z titulu údržby (opravy) predmetného potrubia, budovanie vo verejnom záujme ako aj odovzdanie potrubia do vlastníctva PVS, a.s. zohľadňujem vo výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena, a preto odhadujem len minimálne obmedzenie 2%. Tak ako som už spomínal, rozsah týchto obmedzení vzťahujem len k dotknutej časti pozemku KN-E č. 8028, diel 1 o (trasa vodovodu + ochranné pásma) podľa vyčíslenia spracovateľa geometrického plánu č. 54/2018 v celkovej výmere 806 m<sup>2</sup>.

#### 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>	0,01 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájomné	806	m <sup>2</sup>	806,00	1,251	1 008,31

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	$806 * 21,24 * 0,0045$	77,04
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>77,04</b>

**Odhadovaná strata:** 0 %

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

$OZ_{BE} = 1\,008,31 - 77,04 - 0,00$  (0% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 931,27 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	806*21,24*0,0045	77,04
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>77,04</b>

**Odhadovaná strata:** 0 %

**Obmedzenie z titulu závädy:**

skutočné: 2 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$2 * (100 - 0) / 100 = 2,00 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BU}$ ):**

$OZ_{BU} = 1\,008,31 - 77,04 - 0,00 (0\% \text{ strata}) - 20,17 (2\% \text{ obmedzenie}) = 911,10 \text{ €/rok}$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |911,10 - 931,27| = 20,17 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 0,01 / 100 = 0,0001$

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

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

$$VŠH_{VB} = 20,17 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 * 0,0001}$$

$VŠH_{VB} = 20,17 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 20,17 / 806 = 0,03 \text{ €/m}^2$

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

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

$$VŠH_{VB} = 20,17 * \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$VŠH_{VB} = 402,98 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 402,98 / 806 = 0,50 \text{ €/m}^2$

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

12 484,94 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
GP č. 54/2018 overeného pod č. 389/2018 - parc. č. Parc.č. KN-E 8028 diel č.1 (806 m <sup>2</sup> )	12 484,94
<b>Spolu VŠH</b>	<b>12 484,94</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>12 500,00</b>

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 12 500,00 €

Slovom: Dvanásťtisícpäťsto Eur

### 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
GP č. 54/2018 overeného pod č. 389/2018	1,251	1 008,31
<b>Spolu</b>		<b>1 008,31</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>1 010,00</b>

Slovom: Jedentisícdesať Eur/rok

### 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia vodovodu a právo vstupu na jeho údržbu	402,98	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>402,98</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>405,00</b>	

Slovom: Štyristopät Eur

V Považskej Bystrici dňa 4.8.2018



Ing. Miroslav Smatana