

**Znalec:** Ing. arch. Július Facuna, Odbojárov 1956/5, 026 01 Dolný Kubín

**Zadávateľ:** DelCom Slovakia a.s. Drobného 27 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č OV-44/2018 zo dňa 13.04.2018

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 56/2018

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazového odplatného vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia vlastníckeho práva – právo strieť stavbu elektrickú prípojku na pozemku parc.č KN „C“ 295/2, parc.č.KN „C“ 323/1 (parc.č.KN „E“ 297), , parc.č.KN „C“ 299, parc.č.KN „E“ 290/6 v k.ú. Šišov

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 25 (z toho 3 listy príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## 1. ÚVODNÁ ČASŤ

**1.1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazového odplatného vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia vlastníckeho práva – právo strpieť stavbu elektrickú prípojku na pozemku parc.č KN „C“ 295/2 v dĺžke 18,60 metra, parc.č.KN „C“ 323/1(parc č KN„E“ 297) v dĺžke 46,83 metra , parc.č.KN „C“ 299 v dĺžke 54,74 metra, parc.č.KN „E“ 290/6 v dĺžke 10,33metra v k.ú. Šišov

**1.2. Dátum vyžiadania posudku:** 13.04.2018

**1.3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 13.06.2018

**1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.06.2018

**1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**

**1.5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):**

Objednávka č OV-44/2018 zo dňa 13.04.2018

Geometrický plán č.13/17/02 vyhotovený GEOsys s.r.o. Rezedova 25/B Bratislava

**1.5.2 Obstarané znalcom:**

List vlastníctva č.240 zo dňa 12.06.2018 vyhotovený cez katastrálny portál v prílohe posudku

List vlastníctva č.539 zo dňa 12.06.2018 vyhotovený cez katastrálny portál v prílohe posudku

List vlastníctva č.779 zo dňa 12.06.2018 vyhotovený cez katastrálny portál v prílohe posudku

List vlastníctva č.782 zo dňa 12.06.2018 vyhotovený cez katastrálny portál v prílohe posudku

**1.6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

**1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

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

Vyhláška MS SR 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

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

Vyhláška úradu geodézie, kartografie a katstara Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon

NR SR o katastru nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam( katastrálny zákon)

v znení neskorších predpisov.

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Opatrenie ŠÚ SR č 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Marian Vyparína a kol – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita

v EDIS 2001 ISBN 80-7100-827-3

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I.štvrtrok 2018 spracované pomocou pomeru

indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

**1.8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Neboli vznesené

**1.9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Vecné bremeno a jeho jednorazová odplata.

## 2. POSUDOK

### 2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**2.1.1. Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre I.Q./2018 koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky.

**2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:**

### 4.3 Vecné bremeno č.3

Vecné bremeno je stanovené zo straty na nájomnom pozemku, pričom toto spočíva strpieť stavbu na pozemku parc.č.KN „C“ 299 cz ktorú je vedená zemná elektrická prípojka N základe Zák.č.565/2004 Z z. §36 odst.7 a) je ochranné pásmo 1 m po oboch stranách – 109,00 m2. Pri právach neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov, pri zavadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Vo výpočte uvažujem s neobmedzenou dobou trvania s jednorázovou odplatou Základná úroková miera ECB je 0,01%. Nájomné je stanovené výpočtom 0,544€/m2/rok. Zohľadnenie straty – spravidla sa strata uvažuje v rozsahu 0% - 80%, pričom 0% sa uvažuje pri pozemkoch s veľmi vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 80% sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že v mieste je malý záujem o ich nájom V danom prípade uvažujem stratu 80%. Obmedzenie z titulu závady – výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota obmedzenia je 100% nastáva v prípadoch, keď je zaťažený celý pozemok. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel. V danom prípade predpokladám obmedzenie 20% Strata + obmedzenie musí spĺňať okrajovú podmienku, že ich súčet je menší alebo rovný 100%.

#### 4.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,01 %

#### 4.3.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom	109	m <sup>2</sup>	109,00	0,544	59,30

#### 4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Odhadovaná strata: 80 %

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

$$OZ_{BE} = 59,30 - 0,00 - 47,44(80\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 11,86 \text{ €/rok}$$

#### 4.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Odhadovaná strata: 80 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  $20 * (100-80)/100 = 4,00 \%$

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

$$OZ_{BU} = 59,30 - 0,00 - 47,44(80\% \text{ strata}) - 2,37(4\% \text{ obmedzenie}) = 9,49 \text{ €/rok}$$

#### 4.3.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |9,49 - 11,86| = 2,37 \text{ €/rok}$$

#### 4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 2,37 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2,37 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2,37 / 109 = 0,02 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 2,37 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 47,35 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 47,35 / 109 = 0,43 \text{ €/m}^2$$

#### 4.4 Vecné bremeno č.4

Vecné bremeno je stanovené zo straty na nájomnom pozemku, pričom toto spočíva strpieť stavbu na pozemku parc.č.KN „E“ 290/6 cz ktorú je vedená zemná elektrická prípojka N základe Zák.č.565/2004 Z.z. §36 odst 7 a) je ochranné pásmo 1 m po oboch stranách – 21,00 m<sup>2</sup> Pri právach neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Vo výpočte uvažujem s neobmedzenou dobou trvania s jednorázovou odplatou. Základná úroková miera ECB je 0,01%. Nájomné je stanovené výpočtom 0,544€/m<sup>2</sup>/rok Zohľadnenie straty – spravidla sa strata uvažuje v rozsahu 0% - 80%, pričom 0% sa uvažuje pri pozemkoch s veľmi vysokým záujmom o ich nájom Hodnota 80% sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že v mieste je malý záujem o ich nájom. V danom prípade uvažujem stratu 80%. Obmedzenie z titulu závady – výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota obmedzenia je 100% nastáva v prípadoch, keď je zaťažený celý pozemok. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel. V danom prípade predpokladám obmedzenie 20% Strata + obmedzenie musí spĺňať okrajovú podmienku, že ich súčet je menší alebo rovný 100%.

##### 4.4.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo obmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,01 %

##### 4.4.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom	21	m <sup>2</sup>	21,00	0,544	11,42

##### 4.4.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Odhadovaná strata: 80 %

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

## 3. ZÁVER

### 3.1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
č 1 - parc č 295/2 (37 m <sup>2</sup> )	338,18
č.2 - parc. č. 323/1 (94 m <sup>2</sup> )	859,16
č 3 - parc č 299 (109 m <sup>2</sup> )	996,26
č.4 - parc č 290/6 (21 m <sup>2</sup> )	191,94
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>2 385,54</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2 390,00</b>

Slovom: Dvetisícristodevätidesiat Eur

### 3.2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
č 1	0,544	20,13
č 2	0,544	51,14
č.3	0,544	59,30
č 4	0,544	11,42
<b>Spolu</b>		<b>141,98</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>140,00</b>

Slovom: Jedenstoštyridsať Eur/rok

### 3.3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno č.1	16,18	znižuje
Vecné bremeno č.2	40,96	znižuje
Vecné bremeno č.3	47,35	znižuje
Vecné bremeno č.4	9,19	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>113,68</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>115,00</b>	

Slovom: Jedenstopätnásť Eur

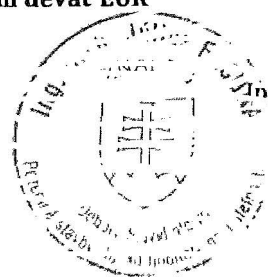
Jenorazová odplata vecného bremena LV 240 – 16,00EUR slovom šesťnásť EUR

Jenorazová odplata vecného bremena LV 539 – 41,00EUR slovom štyridsaťjeden EUR

Jenorazová odplata vecného bremena LV 779 – 47,00EUR slovom štyridsaťsedem EUR

Jenorazová odplata vecného bremena LV 782 – 9,00EUR slovom deväť EUR

V Dolnom Kubíne dňa 13.6.2018



Ing. arch. Július Facuna