

Objednávateľ : **STREDOSLOVENSKÁ ENERGETIKA - DISTRIBÚCIA, a. s.**  
Pri Rajčianke 2927/8  
010 47 ŽILINA  
Slovensko  
IČO: 36 442 151

Číslo objednávky: **Objednávka č. 2000069657 pol. 00070 z 21.03.2018**

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo úkonu 085 / 2018**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na dieloch pozemkov vytvorených geometrickým plánom GP č. 58/2014 v obci Dolná Breznica, k.ú. Dolná Breznica  
Stavba : Dolná Breznica rozšírenie NNK pre 3 RD Urbánek

Počet strán ( z toho príloh ) : **19 (8)**  
Počet vypracovaných vyhotovení:

**3 x objednávateľ**  
**1 x archív znalec**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na dieloch pozemkov vytvorených geometrickým plánom GP č. 58/2014 v obci Dolná Breznica, k.ú. Dolná Breznica  
Stavba : Dolná Breznica rozšírenie NNK pre 3 RD Urbánek

2. Dátum vyžiadania posudku: 21.03.2018

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 07.04.2018  
(dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa časť majetku ohodnocuje: 20.04.2018

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č.: 2000069657 z 21.03.2018
- Geometrický plán č. 58/2014, vyhotovil Bc. Milan Masaryk, Považská Bystrica, overený 14.08.2014 pod č. 478/14

### 5.2 Obstarané znalcom:

- Obhliadka pozemkov
- Kópia z katastrálnej mapy - k.ú. Dolná Breznica z 07.04.2018
- Ponuky realitných kancelárií

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

## 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 MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.
- 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Znalecký posudok spracovať podľa geometrického plánu .

9. Účel posudku: Zriadenie vecného bremena .

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Použitá je metóda výpočtu všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky 47/2009 Z.z., vyhlášky 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Nakoľko ide o stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Výpočet je vykonaný podľa metodiky programu HYPO 16.00.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov polohovou diferenciáciou

Všeobecná hodnota pozemkov polohovou diferenciáciou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,  
 VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

V<sub>HMJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E.3.1.príl.č.3 Vyhl.

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie  
 k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia  
 k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov  
 k<sub>P</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy  
 k<sub>I</sub> - koeficient druhu pozemku  
 k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov  
 k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov

#### Výpočet nájmu za pozemok (VŠH<sub>NPMJ</sub>)

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu výpočtom podľa vzťahu

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$$

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, podľa závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

**Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠHVB)**

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

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

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

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

OZ<sub>t</sub> – trvalo odčerpateľný zdroj [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

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve :****Geometrickým plánom GP č. 58/2014- príloha**

List vlastníctva	Od parcely číslo	Diel číslo	Výmera bremena (m2)	Druh pozemku	Poznámka
374	109/2	1	41	orná p.	KNE
1033	110	2	50	orná p.	KNE
763	111/1	3	9	orná p.	KNE
1223	119/2	4	7	zast.pl.	KNE
1223	119/2	5	20	zast.pl.	KNE
1390	756/16	6	175	orná p.	KNC
1056	757/73	7	71	orná p.	KNC

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

Obhliadka a miestne šetrenie bolo vykonané bez prítomnosti objednávateľa a vlastníkov pozemkov. Pozemky je možné obhliadnuť z miestnej komunikácie

**d) Technická dokumentácia a porovnanie so skutočným stavom :**

Technická dokumentácia k pozemku nebola predložená

**e) Údaje katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom**

Evidencia v katastri nehnuteľností zodpovedá skutočnému stavu.

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

Diely pozemkov vyčlenené GP č.58/2014 v k.ú. Dolná Breznica  
Dtto ako b)

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemky sa nachádzajú v obci Dolná Breznica .

### b) Analýza využitia nehnuteľností

Nie je predpoklad rozšírenia zástavby

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe iné riziká s využívaním pozemkov.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### POPIS

Ide o pozemky na južnom okraji obce smerom na Lednické Rovne. Vyčlenené diely tvoria väčšinou časť miestnej komunikácie v IBV.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
xx	zastavané plochy a nádvoría	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Dolná Breznica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,5640
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,5640$	11,83 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2$	11,83 €

## 3. NÁJMY

## 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

## 3.1.1 Dolná Breznica

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:	11,830 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m <sup>2</sup>

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

$$VŠ_{NPMJ} = 11,830 * \left[ \frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,705 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VŠ_{NP} = M * VŠ_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,705 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 0,71 \text{ €/rok}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

## 4.1 Vecné bremeno: VB SSE

## 4.1.1 Základné údaje

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

## 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom	1	m <sup>2</sup>	1,00	0,705	0,71

## 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

## Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
dane a poplatky	$0,705 * 0,05 * 1$	0,04
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>0,04</b>

Odhadovaná strata: 0 %

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

$$OZ_{BE} = 0,71 - 0,04 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 0,67 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
dane a poplatky	0,705*0,05*1	0,04
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>0,04</b>

Odhadovaná strata: 0 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$5 * (100 - 0) / 100 = 5,00 \%$$

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

$$OZ_{BU} = 0,71 - 0,04 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 0,04 \text{ (5\% obmedzenie)} = 0,63 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,63 - 0,67| = 0,04 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,04 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 0,04 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,04 / 1 = 0,04 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,04 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 0,80 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,80 / 1 = 0,80 \text{ €/m}^2$$

**Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena je stanovená podľa dielov  
vyčlenených geometrickým plánom č. 58/2014**

List vlastníctva	Od parcely číslo	Diel číslo	Výmera bremena (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Poznámka	Vecné bremeno 1 m <sup>2</sup>	Vecné bremeno
374	109/2	1	41	orná p.	KNE	0,80	32,80
1033	110	2	50	orná p.	KNE	0,80	40,00
763	111/1	3	9	orná p.	KNE	0,80	7,20
1223	119/2	4	7	zast.pl.	KNE	0,80	5,60
1223	119/2	5	20	zast.pl.	KNE	0,80	16,00
1390	756/16	6	175	orná p.	KNC	0,80	140,00
1056	757/73	7	71	orná p.	KNC	0,80	56,80

**Celková jednorazová odplata vecného bremena je 298,40 €**



## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Rekapitulácia:

Pozemky: *Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:* **11,83 €**  
*Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie*

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Dolná Breznica - parc. č. merná jednotka (1 m <sup>2</sup> )	11,83

### 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Jednorazová odplata vecného bremena za 1 m<sup>2</sup>

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
zastav pl. 1 m <sup>2</sup>	0,80	znižuje

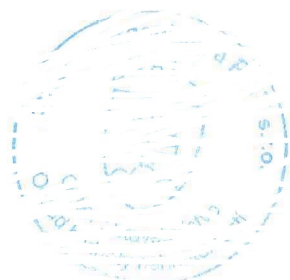
Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena je stanovená podľa dielov vyčlenených geometrickým plánom č. 58/2014

List vlastníctva	Od parcely číslo	Diel číslo	Výmera bremena (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Poznámka	Vecné bremeno 1 m <sup>2</sup>	Vecné bremeno
374	109/2	1	41	orná p.	KNE	0,80	32,80
1033	110	2	50	orná p.	KNE	0,80	40,00
763	111/1	3	9	orná p.	KNE	0,80	7,20
1223	119/2	4	7	zast.pl.	KNE	0,80	5,60
1223	119/2	5	20	zast.pl.	KNE	0,80	16,00
1390	756/16	6	175	orná p.	KNC	0,80	140,00
1056	757/73	7	71	orná p.	KNC	0,80	56,80

**Celková jednorazová odplata vecného bremena je 298,40 €**

V Žiline dňa: 20.04.2018

Ing. Ivan Breziarský  
 štatutárny orgán



Ing. Ivan Breziarský  
 osoba zodpovedná za  
 výkon znaleckej činnosti