

Objednávateľ : **STREDOSLOVENSKÁ ENERGETIKA - DISTRIBÚCIA, a. s.**

Pri Rajčianke 2927/8

010 47 ŽILINA

Slovensko

IČO: 36 442 151

Číslo objednávky: **Objednávka č. 2000069657 pol. 00090 zo 21.03.2018**

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 087 / 2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na
dieloch pozemkov vytvorených geometrickým plánom GP č. 32271093-64/2017v obci Domaniža, k.ú.
Domaniža

Stavba : Domaniža Široké rozšírenie NNK Bredár

Počet strán (z toho príloh) : **20 (9)**

Počet vypracovaných vyhotovení: **3 x objedávateľ**
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. 32271093-64/2017 v obci Domaniža, k.ú. Domaniža
Stavba : Domaniža Široké rozšírenie NNK Bredár

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. 32271093-64/2017, vyhotovil Ing. Lev Švárný, Dolný Kubín, overený 18.09.2017 pod č. 547/2017

5.2 Obstarané znalcom:

- Obhliadka pozemkov
- Kópia z katastrálnej mapy - k.ú. Domaniža 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 Vyparína 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 m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E.3.1.príl.č.3 Vyhl.

K_{PD} 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_S - koeficient všeobecnej situácie

K_V - koeficient intenzity využitia

K_D - koeficient dopravných vzťahov

K_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

K_I - koeficient druhu pozemku

K_Z - koeficient povyšujúcich faktorov

K_R - koeficient redukujúcich faktorov

Výpočet nájmu za pozemok (VŠH_{NPMJ})

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_{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 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_t – 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. 32271093-64/2017 príloha**

List vlastníctva	Od parcely číslo	Diel číslo	Výmera bremena (m2)	Druh pozemku	Poznámka
1544	117/2	5	4	zast.pl.	KNC
32	117/3	4	11	orná p.	KNC
32	117/11	7	55	orná p.	KNC
1464	117/12	9	1	orná p.	KNE
32	117/16	8	53	orná p.	KNE
1464	117/19	10	1	orná p.	KNE
79	692/5	1	2	záhrada	KNE
1517	1711/1	3	16	zast.pl.	KNE
724	1711/2	2	12	zast.pl.	KNE
953	1899	6	17	zast.pl.	KNE

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.32271093-64/2017v k.ú. Domaniža
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 Domaníža .

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nie je predpoklad rozšírenia zástavby

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy 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 severnom okraji zástavby obce. Vyčlenené diely tvoria väčšinou časť miestnej komunikácie mimo zástavby.

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

Obec:

Domaníža

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 povyšujúcich 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 diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,5640
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,5640$	11,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 11,83 \text{ €/m}^2$	11,83 €

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Domaniža

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	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 ²

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

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

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

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 ²	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
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,04

Odhadovaná strata: 0 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

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

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

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

Odhadovaná strata: 0 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $5 * (100 - 0) / 100 = 5,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

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

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 závady

$$\text{Úroková miera: } k = 0,01 / 100 = 0,0001$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 0,04 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 0,04 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 0,04 / 1 = 0,04 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 0,04 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 0,80 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 0,80 / 1 = 0,80 \text{ €/m}^2$$

**Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena je stanovená podľa dielov
vyčlenených geometrickým plánom č. 32271093-64/2017**

List vlastníctva	Od parcely číslo	Diel číslo	Výmera bremena (m2)	Druh pozemku	Poznámka	Vecné bremeno 1 m2	Vecné bremeno
1544	117/2	5	4	zast.pl.	KNC	0,80	3,20
32	117/3	4	11	orná p.	KNC	0,80	8,80
32	117/11	7	55	orná p.	KNC	0,80	44,00
1464	117/12	9	1	orná p.	KNE	0,80	0,80
32	117/16	8	53	orná p.	KNE	0,80	42,40
1464	117/19	10	1	orná p.	KNE	0,80	0,80
79	692/5	1	2	záhrada	KNE	0,80	1,60
1517	1711/1	3	16	zast.pl.	KNE	0,80	12,80
724	1711/2	2	12	zast.pl.	KNE	0,80	9,60
953	1899	6	17	zast.pl.	KNE	0,80	13,60

Celková jednorazová odplata vecného bremena je 137,60 €

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 [€]
Domaniža - parc. č. merná jednotka (1 m ²)	11,83

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Jednorazová odplata vecného bremena za 1 m²

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

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena je stanovená podľa dielov vyčlenených geometrickým plánom č. 32271093-64/2017

List vlastníctva	Od parcely číslo	Diel číslo	Výmera bremena (m ²)	Druh pozemku	Poznámka	Vecné bremeno 1 m ²	Vecné bremeno
1544	117/2	5	4	zast.pl.	KNC	0,80	3,20
32	117/3	4	11	orná p.	KNC	0,80	8,80
32	117/11	7	55	orná p.	KNC	0,80	44,00
1464	117/12	9	1	orná p.	KNE	0,80	0,80
32	117/16	8	53	orná p.	KNE	0,80	42,40
1464	117/19	10	1	orná p.	KNE	0,80	0,80
79	692/5	1	2	záhrada	KNE	0,80	1,60
1517	1711/1	3	16	zast.pl.	KNE	0,80	12,80
724	1711/2	2	12	zast.pl.	KNE	0,80	9,60
953	1899	6	17	zast.pl.	KNE	0,80	13,60

Celková jednorazová odplata vecného bremena je 137,60 €

V Žiline dňa: 20.04.2018

Ing. Ivan Brezianský
štatutárny orgán

Ing. Ivan Brezianský
osoba zodpovedná za
výkon znaleckej činnosti