

Znalex s r o , Hronská 1, 960 01 Zvolen
znalecká organizácia

zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky ev číslo 900215
v odboroch Stavebníctvo, Strojárstvo, Doprava cestná

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, Odhad hodnoty strojových zariadení, Odhad
hodnoty cestných vozidiel, Technický stav cestných vozidiel, Nehody v cestnej doprave

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka č 2000080721 zo dňa 04.02.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 66/2019
úkon č. 67/2019

Vo veci:

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

Počet listov (z toho príloh) 20 (9)

Počet vyhotovení: 3

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 Udiča, obec Udiča, 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):

11 02 2019

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

13 02 2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č 2000080721 zo dňa 04 02 2019
- Geometrický plán č 38a/2018 na vyznačenie vecného bremena na pozemkoch, vyhotovil Ing Jozef Pažický, Brodno 68, 01 014 Žilina, dňa 17 05 2018- originál

b) Získané znalcom:

- Obhľadka skutkového stavu nehnuteľnosti
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k ú Udiča- kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11 02 2019
- Aktuálne úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk)
- Prieskum trhu s ponukovými predajnými cenami pozemkov v sídelnom útvare
- Programové vybavenie HYPO, verzia 16 72 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 katastru 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:

VECNE 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 prechodu, 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_{VB})

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 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_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 [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

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

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, 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 diferenciacie, 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. 38a/2018, ktorý vyhotovil Ing. Jozef Pažický, vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Považská Bystrica pre k.ú. Udiča.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.02.2019.

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. 38a/2018.

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 okrajovej časti obce Udiča, vzdalenej cca 10 km severne od okresného mesta Považská Bystrica, pri hlavnom ťahu na obec Prosné. Obec má 2238 obyvateľov (údaj k 31.12.2015), hodnotené pozemky tvoria prevažne okrajové časti spevnených komunikácií, v danom mieste prevláda poľnohospodárska pôda druhu pasienkov. Na pozemkoch je možnosť napojenia na základné inžierske siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V tomto znaleckom posudku sa ohodnocuje vecné bremeno, t.j. právo uloženia a údržby elektrického vedenia na pozemkoch v k.ú. Udiča. Stavba Udiča Prosné - vývod NNK, Hladký.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

| Parcela | Diel | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 2197/3 | 1 | zastavané plochy a nádvoría | 10 | 10,00 | 1/1 | 10,00 |
| 2200/2 | 2 | trvalý tráv porast | 12 | 12,00 | 1/1 | 12,00 |
| 2200/5 | 3 | trvalý tráv porast | 3 | 3,00 | 1/1 | 3,00 |
| 2200/6 | 4 | ostatná plocha | 12 | 12,00 | 1/1 | 12,00 |
| 2200/7 | 5 | ostatná plocha | 14 | 14,00 | 1/1 | 14,00 |
| 280/15 | 6 | zastavané plochy a nádvoría | 78 | 78,00 | 1/1 | 78,00 |
| 285/4 | 7 | orná pôda | 1 | 1,00 | 1/1 | 1,00 |
| Spolu výmera | | | | | | 130,00 |

Obec:

Udiča

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k _s koeficient všeobecnej situácie | 2 stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90 |
| 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 _{pd} koeficient dopravných vzťahov | 2 obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k _f koeficient funkčného využitia územia | 5 výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva | 1,00 |
| k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2 stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,20 |
| k _z koeficient povyšujúcich faktorov | 3 pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,50 |
| k _r koeficient redukuujúcich faktorov | 0 nevyskytuje sa | 1,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 2,50 * 1,00$ | 2,2950 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,2950$ | 7,62 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 130,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2$ | 990,60 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Diel | Výpočet | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|------------------|------|--|---|
| parcela č 2197/3 | 1 | 10,00 m ² * 7,62 €/m ² * 1 / 1 | 76,20 |
| parcela č 2200/2 | 2 | 12,00 m ² * 7,62 €/m ² * 1 / 1 | 91,44 |
| parcela č 2200/5 | 3 | 3,00 m ² * 7,62 €/m ² * 1 / 1 | 22,86 |
| parcela č 2200/6 | 4 | 12,00 m ² * 7,62 €/m ² * 1 / 1 | 91,44 |
| parcela č 2200/7 | 5 | 14,00 m ² * 7,62 €/m ² * 1 / 1 | 106,68 |
| parcela č 280/15 | 6 | 78,00 m ² * 7,62 €/m ² * 1 / 1 | 594,36 |
| parcela č 285/4 | 7 | 1,00 m ² * 7,62 €/m ² * 1 / 1 | 7,62 |
| Spolu | | | 990,60 |

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 v trvaní 20 rokov (s ohľadom na typ pozemkov a nevyprofilovaný trh s prenájmi pozemkov), úroková miera vo výške 0,06 % (odpovedá aktuálnej úrokovej sadzbe na nových ročných vkladoch pre nefinančné spoločnosti - zdroj www.nbs.sk), daň z príjmu vo výške 19%

| | |
|--|-----------------------|
| VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: | 7,620 € |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 20 rokov |
| Úroková miera: | 0,06 % |
| Daň z príjmu: | 19 % |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: | 1,19 |
| Počet MJ pozemku: | 130,00 m ² |

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 7,620 * \left[\frac{(1+0,0006)^{20} * 0,0006}{(1+0,0006)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,456 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 130,00 \text{ m}^2 * 0,456 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 59,28 \text{ €/rok}$$

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 hodnotenej 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 dosiahnuteľných 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 častí 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 objektivizuje 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 70 % odzrkadľuje celkový trh s prenájomom 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 odčlenenie vplyvu závady na dosahovaní 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 (strata + obmedzenie) ≤ 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 s odhadovanou stratou na nájomnom 70% Obmedzenie vlastníckych práv z titulu existencie závady je stanovené vo výške 20 % (zohľadňuje skutočnosť, že sa jedná o vedenie inžinierskej siete)

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r
Úroková miera: 0,06 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|---------------------------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| Príjem z prenájmu nehnuteľnosti | 130 | m ² | 130,00 | 0,456 | 59,28 |

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 | 59,28*0,05 | 2,96 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | | 2,96 |

Odhadovaná strata: 70 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 59,28 - 2,96 - 41,50 (70\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 14,82 \text{ €/rok}$$

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] |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu | 59,28*0,05 | 2,96 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | | 2,96 |

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$20 * (100 - 70) / 100 = 6,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 59,28 - 2,96 - 41,50 (70\% \text{ strata}) - 3,56 (6\% \text{ obmedzenie}) = 11,26 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |11,26 - 14,82| = 3,56 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,06 / 100 = 0,0006$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,56 * \frac{(1+0,0006)^1 - 1}{(1+0,0006)^1 * 0,0006}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,56 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3,56 / 130 = 0,03 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 3,56 * \frac{(1+0,0006)^{20} - 1}{(1+0,0006)^{20} * 0,0006}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 70,75 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 70,75 / 130 = 0,54 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

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

Pozemky:

| Názov pozemku | Diel | Číslo parcely | Výmera (m ²) |
|---------------|------|---------------|--------------------------|
| Pozemky | 1 | 2197/3 | 10,00 |
| Pozemky | 2 | 2200/2 | 12,00 |
| Pozemky | 3 | 2200/5 | 3,00 |
| Pozemky | 4 | 2200/6 | 12,00 |
| Pozemky | 5 | 2200/7 | 14,00 |
| Pozemky | 6 | 280/15 | 78,00 |
| Pozemky | 7 | 285/4 | 1,00 |

2. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

| Názov | Stavby | | | Pozemky | | |
|-------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| | Polohová diferenciácia | Kombinovaná metóda | Porovnávací metóda | Polohová diferenciácia | Výnosová metóda | Porovnávací metóda |
| Všetky stavby a pozemky | - | - | - | 990,60 | - | - |

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Diel | Všeobecná hodnota [€] |
|---|------|-----------------------|
| Stavby | | |
| Pozemky | | |
| Pozemky - parc č. 2197/3 (10 m ²) | 1 | 76,20 |
| Pozemky - parc č. 2200/2 (12 m ²) | 2 | 91,44 |
| Pozemky - parc č. 2200/5 (3 m ²) | 3 | 22,86 |
| Pozemky - parc č. 2200/6 (12 m ²) | 4 | 91,44 |
| Pozemky - parc č. 2200/7 (14 m ²) | 5 | 106,68 |
| Pozemky - parc č. 280/15 (78 m ²) | 6 | 594,36 |
| Pozemky - parc č. 285/4 (1 m ²) | 7 | 7,62 |
| Spolu pozemky (130,00 m²) | | 990,60 |
| Všeobecná hodnota celkom | | 990,60 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | 990,00 |

Slovom: Devaťstodevatdesiat Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

| Názov | Nájom/MJ [€/rok] | Nájom [€/rok] |
|-------------------------|------------------|---------------|
| Pozemky | | |
| Pozemky - parc č 2197/3 | 0,456 | 4,56 |
| Pozemky - parc č 2200/2 | 0,456 | 5,47 |
| Pozemky - parc č 2200/5 | 0,456 | 1,37 |
| Pozemky - parc č 2200/6 | 0,456 | 5,47 |
| Pozemky - parc č 2200/7 | 0,456 | 6,38 |
| Pozemky - parc č 280/15 | 0,456 | 35,57 |
| Pozemky - parc č 285/4 | 0,456 | 0,46 |
| Spolu | | 59,28 |
| Zaokrúhlene | | 59,00 |

Slovom: Pätdesiatdevať Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|---|-----------------------|--------------|
| Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí | 70,75 | znižuje |
| Spolu VŠH | 70,75 | |
| Zaokrúhlene | 71,00 | |

Slovom: Sedemdesiatjeden Eur

Znalecký posudok vypracovali, môžu potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle § 17 zákona č 382/2004 Z z o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č 490/2004 Z z Ing. Ivan Kvasna znalec znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností

Vo Zvolene dňa 13 02 2019

Ing. Peter Škripko
konateľ spoločnosti ZNALEX, spol s r o
a
zodpovedná osoba za výkon znaleckej činnosti