

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

**Zadávatel:**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

Objednávka č 2000087873 zo dňa 26 9 2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 703/2019

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú Púchov a k.ú. Streženice, obec Púchov a Streženice, okres Púchov.

Počet listov (z toho príloh): 36 (21)

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. Púchov a k.ú. Streženice, obec Púchov a Streženice, okres Púchov

## 2. Účel znaleckého posudku

Vyčíslenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

07 10 2019

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

08 10 2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č 2000087873 zo dňa 26.9 2019.
- Geometrický plán č 46193537-51/2019 na vyznačenie vecného bremena, vypracoval Ing. Karolčík Juraj, Veterná 157/4, 029 01 Námestovo, dňa 22.02.2019 - originál
- Geometrický plán č 46193537-50/2019 na vyznačenie vecného bremena, vypracoval Ing. Karolčík Juraj, Veterná 157/4, 029 01 Námestovo, dňa 22.02.2019 - originál

### b) Získané znalcom:

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Púchov - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.10.2019
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Streženice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.10.2019
- Aktuálne úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk)
- Prieskum trhu s ponukovými predajnými cenami pozemkov v sídelnom útvare
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17 50 od firmy Kros s.r.o. Žilina

## 6. Použitie 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 katastri 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:

VECNÉ 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<sub>VB</sub>)

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

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€],$$

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 [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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \left[ \frac{(1+k)^n - k}{(1+k)^n - 1} \right] k_N \quad [€/m^2, rok]$$

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, 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 diferenciácie, 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. 46193537-50/2019 a 46193537-51/2019 na vyznačenie vecného bremena, vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Púchov, pre k.ú. Púchov a k.ú. Streženice.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.10.2019.

### 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. 46193537-50/2019 a 46193537-51/2019.

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

Sú špecifikované v priloženej výkresovej dokumentácii 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 blízkosti ulice Svatoplukova, v okresnom meste Púchov, v jeho západnej okrajovej časti. Mesto má 17 810 obyvateľov (údaj z 31.12.2017). Pozemky sa nachádzajú v časti Horeriečie na parcelách budúcej IBV. Majú rovinný profil a existuje tu možnosť napojenia na základné inžinierske siete. V okolí je prevažne zástavba rodinnými domami, ale aj priemyselnými a skladovými objektami, dostupná doprava je autobusová, hromadná.

### 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. Púchov a Streženice. Stavba: Streženice - Horeriečie - rozšírenie NNS pre nový IBV 16 RD.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 14,38 * \frac{(1+0,0003)^1 - 1}{(1+0,0003)^1 * 0,0003}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 14,38 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 14,38 / 1599 = 0,01 \text{ €/m}^2$$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 14,38 * \frac{(1+0,0003)^{20} - 1}{(1+0,0003)^{20} * 0,0003}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 286,70 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 286,70 / 1599 = 0,18 \text{ €/m}^2$$

## 4.2 Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí - k.ú. Streženice

### POPIS

Predmetom ohodnotenia je stanovenie hodnoty vecného bremena na častiach pozemku v rozsahu podľa priloženého geometrického plánu. Hodnota vecného bremena je vypočítaná ako hospodárska ujma z titulu obmedzenia hodnotenej časti pozemku využívať, t.j. teoreticky prenajať bežným komerčným nájmom, pretože na pozemku 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 pozemku bez vecného bremena, náklady spojené s budúcim odčerpateľným zdrojom sú uvažované v rovnakej výške, z dôvodu obmedzenia spôsobeného vedením inžinierskych sietí. Do výmery častí pozemku, 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 hodnotení pozemku 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 80% odzrkadľuje celkový trh s prenájmom 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 dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojím 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.

Prí hodnotenom pozemku je rovnako ako v prípade bežného odčerpateľného zdroja uvažované s 5% správnym nákladom a s odhadovanou stratou na nájomnom 80% Obmedzenie vlastníckych práv z titulu existencie závady je stanovené vo výške 20 % (zohľadňuje skutočnosť, že sa jedná o vedenie inžinierskej siete)

#### 4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
 Obdobie: Časovo neobmedzené  
 Doba trvania: 20 r.  
 Úroková miera: 0,03 %

#### 4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Príjem z prenájmu nehnuteľnosti	789	m <sup>2</sup>	789,00	0,844	665,92

#### 4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu	665,92*0,05	33,30
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>33,30</b>

Odhadovaná strata: 80 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 665,92 - 33,30 - 532,74 (80% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 99,88 €/rok

#### 4.2.4 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	665,92*0,05	33,30
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>33,30</b>

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<sub>BU</sub> = 665,92 - 33,30 - 532,74 (80% strata) - 26,64 (4% obmedzenie) = 73,24 €/rok

4.

## 2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |73,24 - 99,88| = 26,64 \text{ €/rok}$$

### 4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 0,03 / 100 = 0,0003$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 26,64 * \frac{(1+0,0003)^1 - 1}{(1+0,0003)^1 * 0,0003}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 26,63 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 26,63 / 789 = 0,03 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 26,64 * \frac{(1+0,0003)^{20} - 1}{(1+0,0003)^{20} * 0,0003}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 531,13 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 531,13 / 789 = 0,67 \text{ €/m}^2$$