

**Znalec:**

Ing. Pavol APPEL, ☒ Považská Bystrica, Stred 58/53-6  
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností

☎ 0905-572595

**Zadávateľ:**

SVS - inžiniering, s.r.o.  
Oravská cesta 8557/22  
010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):**

Objednávka č. 2/2019

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 66/2019,

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemkoch,

využitých pre umiestnenie podzemných inžinierskych sietí,

podľa geometrického plánu č. 306/2015 v katastrálnom území Vieska-Bezdedov

Počet strán (z toho príloh): 25 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 6

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemkoch

### 2. Účel znaleckého posudku:

Usporiadanie vecného bremena

### 3. Dátum, ku ktorému je vyhotovený znalecký posudok:

27.5.2019 (dátum rozhodujúci pre zistenie stavu)

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú:

10.6.2019

### 5. Podklady pre vypracovanie posudku:

Dodané znalcom:

- Informatívna snímka z mapy, vyhotovená cez mapový portál dňa 9.6.2019

Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 306/2015 na zriadenie vecného bremena v katastrálnom území Vieska-Bezdedov, overil OÚ Púchov dňa 14.10.2015 pod č. 526/15 - originál

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov, ďalej len "vyhláška"
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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 v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stav. poriadku, v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline, 2001, (ISBN 80-7100-827-3)
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách
- Štatistika úrokových sadzieb zverejnená na webovej stránke NBS
- Územný plán mesta Púchov

### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota v zmysle ustanovení vyhlášky je výsledná objektivizovaná hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorá by sa mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v nadväznosti na §4 uvedený v prílohe č.3 vyhlášky.

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:            Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Úlohou znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemkoch podľa geometrického plánu a zadania parciel. Výpočet hodnoty vecného bremena je vyhotovený s predpokladom neobmedzeného trvania uloženia sietí. Vecné bremeno resp. obmedzenie vlastníckeho práva sa vzťahuje k časti pozemku vymedzenej ochranným pásmom sietí podľa osobitných predpisov.

#### **Výber použitej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena:**

Postup stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je uvedený v časti F prílohy č.3 vyhlášky. Hodnota závad viaznucich sa na nehnuteľnosti sa odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva od konkrétnej závady pre zataženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Bežný odčerpateľný zdroj je vypočítaný ako výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z prenájmu pozemku) a nákladov, ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je disponibilný výnos z prenájmu so zohľadnením závady. Závada je vo výpočte zohľadnená stanovením stupňa obmedzenia, ktorý je tiež objektivizovaný odhadom straty.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota nájmu pozemku je stanovená podľa prílohy č.3 písmeno G vyhlášky. Výpočet hodnoty nájmu vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku. Okrem všeobecnej hodnoty pozemku sa vo výpočtovom vzťahu aplikuje koeficient zohľadňujúci daňové zataženie daňou z príjmu, diskontná sadzba a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je uvedený v prílohe č.3 písmeno E vyhlášky. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje porovnávacou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v tomto posudku, bola zvolená metóda polohovej diferenciácie. Vzhľadom na následný výpočet nájmu pozemku, je výnosová metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku nepoužiteľná. Porovnávaciu metódu, nie je možné aplikovať, pretože nie sú k dispozícii preskúmateľné doklady o realizovaní prevodov podobných nehnuteľností v danom mieste a čase.

#### **Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Vlastnícku štruktúru posudzovaných pozemkov tvoria najmä správcovia cestných komunikácií, ktoré sú na väčšine pozemkov, (Mesto Púchov, TSK, SR-SSC), výnimočne iné právnické osoby alebo fyzické osoby. Listy vlastníctva sú identifikované geometrickým plánom.

#### **Miestne zisťovanie:**

Zisťovanie sa uskutočnilo dňa 27.5.2019

#### **Porovnanie dokumentácie so skutočným stavom:**

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemkoch dotknutých umiestnením rozvodov podzemných inžinierskych sietí. Poloha inžinierskych sietí na pozemkoch bola zameraná geometrickým plánom. Širšia situácia s informatívnym vyznačením polohy inžinierskych sietí je zobrazená v snímke z mapy katastra v prílohe posudku.

V geometrickom pláne nie je vyznačená šírka ochranného pásma sietí ani nie je určená výmera vecného bremena. Výpočet hodnoty je tak vyhotovený na 1 m<sup>2</sup> dotknutej plochy príslušnej parcely - ochranného pásma podľa osobitných predpisov.

**Vymenovanie posudzovaných nehnuteľností podľa zadania:**

Vecné bremeno podľa geometrického plánu č. 306/2015

parcely KN-C

13/2, 15/1, 16/1, 82/5, 82/20, 94, 99, 195/2, 195/17, 195/21, 195/22, 195/28, 195/34, 195/40, 195/61, 195/143, 195/153, 195/154, 602/1, 602/2, 602/9, 603/1, 603/4, 634/4, 634/7, 635

parcely KN-E

189, 601/4, 604, 605/1

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV**

Analýza polohy nehnuteľností:

Dotknuté pozemky sú umiestnené v katastrálnom území Vieska-Bezdedov. Katastr. územie Vieska-Bezdedov je administratívnou súčasťou okresného mesta Púchov. Obytná Vieska-Bezdedov nie je s centrálnou časťou mesta stavebne zrastená, umiestnená je štátnej ceste I/49 smerom do Českej republiky, severne od centrálnnej časti mesta.

Jestvujúcu zástavbu v zóne tvoria najmä rodinné domy, v menšej miere aj podnikateľské objekty. Pozemky sú v zastavanom území obce alebo ide o územie určené podľa územného plánu pre stavebné využitie. Výhodou lokality je malá vzdialenosť do centra okresného mesta Púchov. Jazda dopravným prostriedkom do absolútneho centra okresného mesta je menej ako minút. Miesto možno tak charakterizovať ako prevažne obytnú prímestskú lokalitu, ktorá vzhľadom na vzdialenosť umožňuje využitie pozitívnych funkcií okresného mesta, najmä komplexnej vybavenosti, školstva a pracovných príležitostí.

Trasa inžinierskych sietí je vedená v koridoroch ciest, najmä mestských komunikácií a štátnej cesty I/49.

Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú určené pre umiestnenie podzemných rozvodov vodovodu a kanalizácie. Zriadenie podzemných inžinierskych sietí je relevantným obmedzením pre ďalšie využitie pozemkov v rozsahu ochranného pásma. Povrch pozemkov je však možné primeraným spôsobom užívať naďalej ako doteraz.

Analýza rizík spojených s využitím nehnuteľností:

Riziká spojené s využitím pozemkov neboli zistené.

**2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku za 1 m<sup>2</sup>:

Určenie všeobecnej hodnoty pozemku je potrebné pre výpočet vecného bremena. Všeobecná hodnota (VŠH) pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku a koeficientov polohovej diferenciácie:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$$

$VŠH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$VH_{MJ}$  - východisková hodnota pozemku

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Východisková hodnota:

Východisková hodnota okresného mesta Púchov je stanovená v súlade s ustanoveniami prílohy č.3 vyhlášky.

Obec: Púchov  
Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Koeficienty polohovej diferenciacie:

Vplyvy polohovej diferenciacie sú zohľadnené v koeficientoch polohovej diferenciacie. Pri stanovení všeobecnej hodnoty sú v širšom kontexte posudzované faktory polohovej diferenciacie, všeobecná situácia, účel a intenzita využívania pozemkov, dostupnosť dopravného napojenia, druh okolitej zástavby, perspektívy využitia plôch, možnosti napojenia na inžinierske siete a prípadne ďalšie známe okolnosti majúce vplyv na všeobecnú hodnotu. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je za  $1 \text{ m}^2$ .

### 2.1.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koef.
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_I$ koef. technickej infrastrukture pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koef. zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koef. znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,4850
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4850$	14,79 €/m <sup>2</sup>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota nájmu pozemku je stanovená podľa prílohy č.3 písmeno G vyhlášky.

## 4.2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,34 - 0,48| = 0,14 \text{ €/rok}$$

## 4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera: } k = 0,86 / 100 = 0,0086$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,14 * \frac{(1 + 0,0086)^1 - 1}{(1 + 0,0086)^1 * 0,0086}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,14 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 0,14 / 1 = 0,14 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 0,14 * \frac{(1 + 0,0086)^{20} - 1}{(1 + 0,0086)^{20} * 0,0086}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2,56 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2,56 / 1 = 2,56 \text{ €/m}^2$$

### III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) jednorázovej náhrady za vznik časovo neobmedzeného vecného bremena na pozemky podľa geometrického plánu č. 306/2015 v katastrálnom území Vieska-Bezdedov.

Všeobecná hodnota vecných bremien je uvedená v nasledovnej rekapitulácii.

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Pozemky podľa GP 306/2015	VŠH vecného bremena [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1. skupina - pozemky (PO)</b> KN-C 13/2, 15/1, 16/1, 82/20, 195/2, 195/17, 195/21, 195/22, 195/28, 195/29, 195/34, 195/40, 195/61, 195/143, 195/153, 195/154, 602/1, 602/2, 602/9, 603/1, 634/4, 634/7, 635 KN-E 601/4, 604, 605/1	2,77
<b>2. skupina - pozemky (FO)</b> KN-C 82/5, 94, 99, 606/5 KN-E 189	2,56

V Považskej Bystrici dňa 10.6.2019

Ing. Pavol Appel



**Znalec:**

Ing. Pavol APPEL, ☒ Považská Bystrica, Stred 58/53-6  
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností

☎ 0905-572595

**Zadávateľ:**

SVS - inžiniering, s.r.o.  
Oravská cesta 8557/22  
010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):**

Objednávka č. 2/2019

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 67/2019,

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemkoch,

využitých pre umiestnenie podzemných inžinierskych sietí,

podľa geometrického plánu č. 305/2015 v katastrálnom území Vieska-Bezdedov

Počet strán (z toho príloh): 18 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 6

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Úlohou znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemkoch podľa geometrického plánu. Výpočet hodnoty vecného bremena je vyhotovený s predpokladom neobmedzeného trvania uloženia sietí. Vecné bremeno resp. obmedzenie vlastníckeho práva sa vzťahuje k časti pozemku vymedzenej ochranným pásmom sietí podľa osobitných predpisov.

#### Výber použitej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena:

Postup stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je uvedený v časti F prílohy č.3 vyhlášky. Hodnota závad viaznucích sa na nehnuteľnosti sa odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva od konkrétnej závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Bežný odčerpateľný zdroj je vypočítaný ako výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z prenájmu pozemku) a nákladov, ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je disponibilný výnos z prenájmu so zohľadnením závady. Závada je vo výpočte zohľadnená stanovením stupňa obmedzenia, ktorý je tiež objektívizovaný odhadom straty.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota nájmu pozemku je stanovená podľa prílohy č.3 písmeno G vyhlášky. Výpočet hodnoty nájmu vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku. Okrem všeobecnej hodnoty pozemku sa vo výpočtovom vzťahu aplikuje koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, diskontná sadzba a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je uvedený v prílohe č.3 písmeno E vyhlášky. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje porovnávacou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v tomto posudku, bola zvolená metóda polohovej diferenciacie. Vzhľadom na následný výpočet nájmu pozemku, je výnosová metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku nepoužiteľná. Porovnávaciu metódu, nie je možné aplikovať, pretože nie sú k dispozícii preskúmateľné doklady o realizovaní prevodov podobných nehnuteľností v danom mieste a čase.

#### Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastnícku štruktúru pozemkov tvoria najmä správcovia cestných komunikácií, ktoré sú na väčšine posudzovaných pozemkov, (Mesto Púchov, TSK a SR). Listy vlastníctva sú identifikované geometrickým plánom.

#### Miestne zisťovanie:

Zisťovanie sa uskutočnilo dňa 3.6.2019

#### Porovnanie dokumentácie so skutočným stavom:

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemkoch dotknutých umiestnením rozvodov podzemných inžinierskych sietí. Poloha inžinierskych sietí na pozemkoch bola zameraná geometrickým plánom. Širšia situácia s informatívnym vyznačením polohy inžinierskych sietí je zobrazená v snímke z mapy katastra v prílohe posudku.

V geometrickom pláne nie je vyznačená šírka ochranného pásma sietí ani nie je určená výmera vecného bremena. Výpočet hodnoty je tak vyhotovený na 1 m<sup>2</sup> dotknutej plochy príslušnej parcely - ochranného pásma podľa osobitných predpisov.



**Vymenovanie posudzovaných nehnuteľností podľa zadania:**

Vecné bremeno podľa geometrického plánu č. 305/2015

parcely KN-C: 603/1, 603/2, 618/1, 634/9

parcely KN-E: 618/2, 620

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV**

Analýza polohy nehnuteľností:

Dotknuté pozemky sú umiestnené v katastrálnom území Vieska-Bezdedov. Katastrál územie Vieska-Bezdedov je administratívnu súčasťou okresného mesta Púchov. Obytná zóna Vieska-Bezdedov nie je s centrálnou časťou mesta stavebne zrastená, umiestnená je pri štátnej ceste I/49 smerom do Českej republiky, severne od centrálnych častí mesta.

Jestvujúcu zástavbu v zóne tvoria najmä rodinné domy. Trasa inžinierskych sietí vedená výlučne v koridoroch cestných komunikácií. Priľahlé plochy sú v zastavanom území obce alebo ide podľa územného plánu o obytné územie.

Výhodou lokality je malá vzdialenosť do centra okresného mesta Púchov. Jaz dopravným prostriedkom do absolútneho centra okresného mesta je menej ako 10 minút. Miesto možno tak charakterizovať ako obytnú prímestskú lokalitu, ktorá vo vzťahu k vzdialenosti umožňuje využitie pozitívnych funkcií okresného mesta, najmä komplexnej vybavenosti školstva a pracovných príležitostí.

Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú určené pre umiestnenie podzemných rozvodov vodovodu a kanalizácie. Zriadenie podzemných inžinierskych sietí je relevantným obmedzením pre ďalšie využitie pozemkov v rozsahu ochranného pásma. Povrch pozemkov je však možné primeraným spôsobom užívať naďalej ako doteraz.

Analýza rizík spojených s využitím nehnuteľností:

Riziká spojené s využitím pozemkov neboli zistené.

**2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku za 1 m<sup>2</sup>:

Určenie všeobecnej hodnoty pozemku je potrebné pre výpočet vecného bremena. Všeobecná hodnota (VŠH) pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku a koeficientov polohovej diferenciácie:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$$

$VŠH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$VH_{MJ}$  - východisková hodnota pozemku

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Východisková hodnota:

Východisková hodnota okresného mesta Púchov je stanovená v súlade s ustanoveniami prílohy č.3 vyhlášky.

Obec: Púchov

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Koeficienty polohovej diferenciácie:

Vplyvy polohovej diferenciácie sú zohľadnené v koeficientoch polohovej diferenciácie. Pri stanovení všeobecnej hodnoty sú v širšom kontexte posudzované faktory polohovej diferenciácie, všeobecná situácia, účel a intenzita využívania pozemkov, dostupnosť dopravného napojenia, druh okolitej zástavby, perspektívy využitia plôch, možnosti napojenia na inžinierske siete a prípadne ďalšie známe okolnosti majúce vplyv na všeobecnú hodnotu. Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je za 1 m<sup>2</sup>.

### 2.1.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_I$ koef. technickej infraštrukt.pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koef. zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koef. redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,4850
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4850$	14,79 €/m <sup>2</sup>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota nájmu pozemku je stanovená podľa prílohy č.3 písmeno G vyhlášky. Výpočet hodnoty nájmu vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku. Okrem všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej v predchádzajúcej časti sa vo výpočtovom vzťahu aplikuje koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, úroková miera a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky (ECB) a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov.

### III. ZÁVER

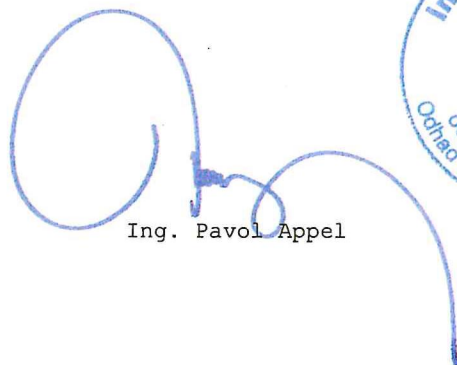
Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) jednorázovej náhrady za vznik časovo neobmedzeného vecného bremena na pozemky podľa geometrického plánu č. 305/2015 v katastrálnom území Vieska-Bezdedov.

Všeobecná hodnota vecných bremien je uvedená v nasledovnej rekapitulácii.


#### VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Pozemky podľa GP 305/2015	VŠH vecného bremena [€/m <sup>2</sup> ]
KN-C 603/1, 603/2, 618/1, 634/9 KN-E 618/2, 620	2,77

V Považskej Bystrici dňa 11.6.2019



Ing. Pavol Appel



### IV. PRÍLOHY

dokument	strana posudku
----------	----------------

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. Objednávka znaleckého posudku                                  | - strana 9       |
| 2. Snímka z mapy katastra s informatívnym vyznačením polohy sietí | - strana 10      |
| 3. Snímky z geometrického plánu                                   | - strana 11 - 17 |