

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':**

emPulse, s.r.o., Revolučná 10, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):**

Objednávka zo dňa 22.01.2020.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2020

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Malé Kršteňany, obec Malé Kršteňany, okres Partizánske.

Počet listov (z toho príloh): 52 (40)

Počet vyhotovení: 4

# 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. Malé Kršteňany, obec Malé Kršteňany, okres Partizánske.

## 2. Účel znaleckého posudku

Vyčíslenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
10.09.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:  
21.01.2020.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 22.01.2020.
- Geometrický plán č. 69/2019, na zriadenie vecného bremena k pozemkom, vypracovala spoločnosť Planika s.r.o., Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina, dňa 30.04.2019 - kópia.
- Žiadosť o vyhotovenie územnoplánovacej informácie - odpoveď, číslo TSK/2019/04753-1, vydal Trenčiansky samosprávny kraj, dňa 08.04.2019 - kópia.
- Rozhodnutie č. 8140/2019/22063-15- Uo, zo dňa 18.12.2019 - originál.

### b) Získané znalcom:

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Výpis z listu vlastníctva č. 359, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 827, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 986, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 506, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 528, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 887, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 1025, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 373, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 517, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 798, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 479, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Výpis z listu vlastníctva č. 321, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Malé Kršteňany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.01.2020.
- Aktuálne úrokové sadzby ECB (zdroj [www.nbs.sk](http://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. 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 katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina 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

- konat' (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- striepiť (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:

- 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.
- 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

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

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

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

kde:

$VSH_{POZMJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

$k$  – 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 vyhláške 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 a v prílohách posudku, vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Partizánske, pre k.ú. Malé Kršteňany.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 10.09.2019.

#### **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. Na pozemkoch je plánovaná stavba: "Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry na hornej Nitre, úsek Partizánske - Zemianske Kostol'any", preto ich hodnotím ako stavebné.

#### **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 úseku od obce Malé Kršteňany po prilahlý kameňolom, mimo zastavaného územia obce. Obec Malé Kršteňany má 549 obyvateľov (údaj z 31.12.2017), v mieste je dostupná autobusová doprava. Pozemky sú rovinaté, v časti existuje možnosť napojenia na základné inžinierske siete. Občianska vybavenosť je na úrovni prislúchajúcej veľkosti obce. Redukujúci faktor je tvar a výmera pozemkov, a ich umiestnenie, čiastočne v cestnej komunikácii, časť pozemkov nemá vybudovaný prístup.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V tomto znaleckom posudku sa ohodnocuje vecné bremeno, t.j. právo uloženia stavby v k.ú. Malé Kršteňany. Stavba: Zlepšenie cyklistickej infraštruktúry na hornej Nitre, úsek Partizánske - Zemianske Kostol'any.

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

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

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
593/2	trvalý tráv. porast	14,00	1/1	14,00
592	trvalý tráv. porast	20,00	1/1	20,00
591	ostatná plocha	56,00	1/1	56,00
589	trvalý tráv. porast	33,00	1/1	33,00
588	trvalý tráv. porast	30,00	1/1	30,00
586	ostatná plocha	53,00	1/1	53,00
585	ostatná plocha	40,00	1/1	40,00
584	ostatná plocha	105,00	1/1	105,00
583	ostatná plocha	14,00	1/1	14,00
582	ostatná plocha	14,00	1/1	14,00
576	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>386,00</b>

Obec:

Malé Kršteňany

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
k <sub>d</sub> 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 <sub>f</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k <sub>i</sub> 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	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Tvar pozemkov</i>	0,60

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 0,60$	0,3992
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3992$	1,33 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 593/2	$14,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18,62
parcels č. 592	$20,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26,60
parcels č. 591	$56,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	74,48
parcels č. 589	$33,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	43,89
parcels č. 588	$30,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	39,90
parcels č. 586	$53,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	70,49
parcels č. 585	$40,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53,20
parcels č. 584	$105,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	139,65
parcels č. 583	$14,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18,62
parcels č. 582	$14,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18,62
parcels č. 576	$7,00 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9,31
<b>Spolu</b>		<b>513,38</b>

## 3. NÁJMY

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemky - možnosť napojenia na siete

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 odpovedajúcej aktuálnej úrokovej sadzbe na nových ročných vkladoch pre nefinančné spoločnosti (zdroj [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)), daň z príjmu vo výške 19%.

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:</b>	1,330 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	20 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,05 %
<b>Daň z príjmu:</b>	19 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,19
<b>Počet MJ pozemku:</b>	386,00 m <sup>2</sup>

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

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,330 * \left[ \frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,080 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 386,00 \text{ m}^2 * 0,080 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 30,88 \text{ €/rok}$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno pre účel obmedzenia vlastníckeho práva vybudovaním verejnoprospešnej stavby cyklotrasy - trvalé trávne porasty

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia je stanovenie hodnoty vecného bremena na častiach pozemku v rozsahu podľa priloženej situácie záberov. Hodnota vecného bremena je vypočítaná ako hospodárska ujma z titulu obmedzenia hodnotenej časti pozemku využívať, t.j. teoreticky prenajať bežným komerčným nájomom, 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 nie sú uvažované, z dôvodu obmedzenia spôsobeného stavbou cyklotrasy. Do výmery častí pozemku, ktorej sa vecné bremeno dotýka je braná plocha stanovená z priloženej situácie záberov pozemkov.

Pri výpočte hrubého príjmu bol použitý rozsah vecného bremena, ktorý určuje priložená situácia záberov pozemkov 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 hodnotenom 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 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:

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$$

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 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 100 % (zohľadňuje skutočnosť, že pozemok bude zastavaný).

### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,05 %

### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Príjem z prenájmu nehnuteľnosti	386	m <sup>2</sup>	386,00	0,08	30,88

### 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	30,88*0,05	1,54
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>1,54</b>

Odhadovaná strata: 80 %

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

$$OZ_{BE} = 30,88 - 1,54 - 24,70 (80\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 4,64 \text{ €/rok}$$

### 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	30,88*0,05	1,54
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>1,54</b>

Odhadovaná strata: 80 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 80) / 100 = 20,00 \%$$

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

$$OZ_{BU} = 30,88 - 1,54 - 24,70 (80\% \text{ strata}) - 6,18 (20\% \text{ obmedzenie}) = - 1,54 \text{ €/rok}$$

### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 1,54 - 4,64| = 6,18 \text{ €/rok}$$

### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,05 / 100 = 0,0005$



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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 6,18 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{6,18 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 6,18 / 386 = \mathbf{0,02 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 6,18 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{122,95 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 122,95 / 386 = \mathbf{0,32 \text{ €/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. Malé Kršteňany, obec Malé Kršteňany, okres Partizánske.

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	593/2	14,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	592	20,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	591	56,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	589	33,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	588	30,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	586	53,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	585	40,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	584	105,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	583	14,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	582	14,00
Pozemky - možnosť napojenia na sieť	576	7,00

## 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	-	-	-	513,38	-	-

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 593/2 (14 m <sup>2</sup> )	18,62
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 592 (20 m <sup>2</sup> )	26,60
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 591 (56 m <sup>2</sup> )	74,48
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 589 (33 m <sup>2</sup> )	43,89
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 588 (30 m <sup>2</sup> )	39,90
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 586 (53 m <sup>2</sup> )	70,49
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 585 (40 m <sup>2</sup> )	53,20
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 584 (105 m <sup>2</sup> )	139,65
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 583 (14 m <sup>2</sup> )	18,62

Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 582 (14 m <sup>2</sup> )	18,62
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 576 (7 m <sup>2</sup> )	9,31
<b>Spolu pozemky (386,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>513,38</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>513,38</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>510,00</b>

Slovom: Päťstodesať Eur

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 593/2	0,080	1,12
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 592	0,080	1,60
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 591	0,080	4,48
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 589	0,080	2,64
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 588	0,080	2,40
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 586	0,080	4,24
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 585	0,080	3,20
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 584	0,080	8,40
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 583	0,080	1,12
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 582	0,080	1,12
Pozemky - možnosť napojenia na sieť - parc. č. 576	0,080	0,56
<b>Spolu</b>		<b>30,88</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>31,00</b>

Slovom: Tridsaťjeden Eur/rok

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno pre účel obmedzenia vlastníckeho práva vybudovaním verejnoprospešnej stavby cyklotrasy - trvalé trávne porasty	122,95	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>122,95</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>125,00</b>	

Slovom: Jedenstodvadsaťpäť Eur

Znalecký posudok vypracoval, môže 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 21.01.2020.



**Ing. Peter Škripko**  
konateľ spoločnosti ZNALEX, spol. s r.o.

a  
zodpovedná osoba za výkon znaleckej činnosti