

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.3700002878 zo dňa 06.05.2021.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 208/2021

Vo veci:

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

Počet listov (z toho príloh): 24 (11)

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. Dolná Breznica, obec Dolná Breznica, 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):

14.05.2021.

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

17.05.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č.3700002878 zo dňa 06.05.2021.
- Geometrický plán č. 50763989-124/2020 na vyznačenie vecného bremena, vyhotovil Bc. Richard Pilník, dňa 10.11.2020 - originál.

b) Získané znalcom:

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dolná Breznica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 22.04.2021.
- Aktuálne úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk)
- Prieskum trhu s ponukovými predajnými cenami pozemkov v sídelnom útvare.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 19.00 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 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 priechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucích 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

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

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 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 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. 50763989-124/2020 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Púchov, pre k.ú. Dolná Breznica.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.05.2021.

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. 50763989-124/2020.

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 obci Dolná Breznica, v jej okrajovej časti, v lokalite s prevažujúcou zástavbou objektami slúžiacimi na poľnohospodársku výrobu a sklady. Obec má 1011 obyvateľov (údaj z 31.12.2020), leží 10 km od okresného mesta Púchov. Dostupná doprava je autobusová. Pozemky sú rovinné. Existuje tu možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ako redukujúci faktor uvažujem ich tvar a výmeru.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V tomto znaleckom posudku sa ohodnocuje vecné bremeno, t.j. právo uloženia a prevádzky elektrického vedenia na pozemkoch v k.ú. Dolná Breznica, Stavba: 12254 - Dolná Breznica - Na kope - rekonštrukcia NNS.

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

2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1085/40	ostatná plocha	7,00	1/1	7,00
123/4	vodná plocha	90,00	1/1	90,00
1085/116	vodná plocha	11,00	1/1	11,00
1085/117	vodná plocha	118,00	1/1	118,00
757/18	orná pôda	7,00	1/1	7,00
757/122	orná pôda	9,00	1/1	9,00
751/7	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
751/7	ostatná plocha	63,00	1/1	63,00
757/120	orná pôda	193,00	1/1	193,00
757/120	orná pôda	2,00	1/1	2,00
757/55	orná pôda	14,00	1/1	14,00
757/55	orná pôda	1,00	1/1	1,00
757/55	orná pôda	5,00	1/1	5,00
755/9	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
119/3	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	4,00
119/2	zastavaná plocha a nádvorie	219,00	1/1	219,00
119/2	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
757/56	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
757/37	orná pôda	1,00	1/1	1,00
757/35	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
757/5	orná pôda	4,00	1/1	4,00
784/24	orná pôda	592,00	1/1	592,00
784/27	orná pôda	41,00	1/1	41,00
784/10	orná pôda	171,00	1/1	171,00
784/30	orná pôda	68,00	1/1	68,00
784/12	orná pôda	3,00	1/1	3,00
Spolu výmera				1 656,00

Obec:
Východisková hodnota:

Dolná Breznica
VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické	0,90

využitia územia	vybavenie	
k_l 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	2,00
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 a výmera pozemkov</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 2,00 * 0,80$	1,2597
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2597$	4,18 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1085/40	$7,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29,26
parcelsa č. 123/4	$90,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	376,20
parcelsa č. 1085/116	$11,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45,98
parcelsa č. 1085/117	$118,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	493,24
parcelsa č. 757/18	$7,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29,26
parcelsa č. 757/122	$9,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	37,62
parcelsa č. 751/7	$2,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8,36
parcelsa č. 751/7	$63,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	263,34
parcelsa č. 757/120	$193,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	806,74
parcelsa č. 757/120	$2,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8,36
parcelsa č. 757/55	$14,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	58,52
parcelsa č. 757/55	$1,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4,18
parcelsa č. 757/55	$5,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20,90
parcelsa č. 755/9	$9,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	37,62
parcelsa č. 119/3	$4,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16,72
parcelsa č. 119/2	$219,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	915,42
parcelsa č. 119/2	$15,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	62,70
parcelsa č. 757/56	$1,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4,18
parcelsa č. 757/37	$1,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4,18
parcelsa č. 757/35	$6,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25,08
parcelsa č. 757/5	$4,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16,72
parcelsa č. 784/24	$592,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 474,56
parcelsa č. 784/27	$41,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	171,38
parcelsa č. 784/10	$171,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	714,78
parcelsa č. 784/30	$68,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	284,24
parcelsa č. 784/12	$3,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12,54
Spolu		6 922,08

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 0,22 % (odpovedá aktuálnej úrokovej sadzbe na nových ročných vkladoch pre nefinančné spoločnosti - zdroj www.nbs.sk), daň z príjmu vo výške 19%.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	4,180 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,26 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 656,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 4,180 * \left[\frac{(1+0,0026)^{20} * 0,0026}{(1+0,0026)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,256 \text{ €/m}^2/\text{rok} \end{aligned}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 1\,656,00 \text{ m}^2 * 0,256 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 423,94 \text{ €/rok}$$

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 hodnotených častí pozemkov využívať, t.j. teoreticky prenajať bežným komerčným nájomom, 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 objektívizuje 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 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 závary (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závary. Na jednoznačnejšie oddelenie vplyvu závary 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 hodnotených pozemkoch 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 závary 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:	0,22 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Príjem z prenájmu nehnuteľnosti	1656	m ²	1 656,00	0,256	423,94

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	423,94*0,05	21,20
Predpokladané bežné náklady spolu:		21,20

Odhadovaná strata: 80 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 423,94 - 21,20 - 339,15 \text{ (80\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 63,59 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu	423,94*0,05	21,20
Predpokladané budúce náklady spolu:		21,20

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_{BU}):

$$OZ_{BU} = 423,94 - 21,20 - 339,15 (80\% \text{ strata}) - 16,96 (4\% \text{ obmedzenie}) = 46,63 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |46,63 - 63,59| = 16,96 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 16,96 * \frac{(1 + 0,0022)^1 - 1}{(1 + 0,0022)^1 * 0,0022}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 16,92 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 16,92 / 1656 = 0,01 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 16,96 * \frac{(1 + 0,0022)^{20} - 1}{(1 + 0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 331,49 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 331,49 / 1656 = 0,20 \text{ €/m}^2$$

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. Dolná Breznica, obec Dolná Breznica, okres Púchov.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1085/40	7,00
Pozemky	123/4	90,00
Pozemky	1085/116	11,00
Pozemky	1085/117	118,00
Pozemky	757/18	7,00
Pozemky	757/122	9,00
Pozemky	751/7	2,00
Pozemky	751/7	63,00
Pozemky	757/120	193,00
Pozemky	757/120	2,00
Pozemky	757/55	14,00
Pozemky	757/55	1,00
Pozemky	757/55	5,00
Pozemky	755/9	9,00
Pozemky	119/3	4,00
Pozemky	119/2	219,00
Pozemky	119/2	15,00
Pozemky	757/56	1,00
Pozemky	757/37	1,00
Pozemky	757/35	6,00
Pozemky	757/5	4,00
Pozemky	784/24	592,00
Pozemky	784/27	41,00
Pozemky	784/10	171,00
Pozemky	784/30	68,00
Pozemky	784/12	3,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1085/40 (7 m ²)	29,26
Pozemky - parc. č. 123/4 (90 m ²)	376,20
Pozemky - parc. č. 1085/116 (11 m ²)	45,98

	493,24
Pozemky - parc. č. 1085/117 (118 m ²)	29,26
Pozemky - parc. č. 757/18 (7 m ²)	37,62
Pozemky - parc. č. 757/122 (9 m ²)	8,36
Pozemky - parc. č. 751/7 (2 m ²)	263,34
Pozemky - parc. č. 751/7 (63 m ²)	806,74
Pozemky - parc. č. 757/120 (193 m ²)	8,36
Pozemky - parc. č. 757/120 (2 m ²)	58,52
Pozemky - parc. č. 757/55 (14 m ²)	4,18
Pozemky - parc. č. 757/55 (1 m ²)	20,90
Pozemky - parc. č. 757/55 (5 m ²)	37,62
Pozemky - parc. č. 755/9 (9 m ²)	16,72
Pozemky - parc. č. 119/3 (4 m ²)	915,42
Pozemky - parc. č. 119/2 (219 m ²)	62,70
Pozemky - parc. č. 119/2 (15 m ²)	4,18
Pozemky - parc. č. 757/56 (1 m ²)	4,18
Pozemky - parc. č. 757/37 (1 m ²)	25,08
Pozemky - parc. č. 757/35 (6 m ²)	16,72
Pozemky - parc. č. 757/5 (4 m ²)	2 474,56
Pozemky - parc. č. 784/24 (592 m ²)	171,38
Pozemky - parc. č. 784/27 (41 m ²)	714,78
Pozemky - parc. č. 784/10 (171 m ²)	284,24
Pozemky - parc. č. 784/30 (68 m ²)	12,54
Pozemky - parc. č. 784/12 (3 m ²)	6 922,08
Spolu pozemky (1 656,00 m²)	6 922,08
Všeobecná hodnota celkom	6 900,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícdeväťsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky	0,256	1,79
Pozemky - parc. č. 1085/40	0,256	23,04
Pozemky - parc. č. 123/4	0,256	2,82
Pozemky - parc. č. 1085/116	0,256	30,21
Pozemky - parc. č. 1085/117	0,256	1,79
Pozemky - parc. č. 757/18	0,256	2,30
Pozemky - parc. č. 757/122	0,256	0,51
Pozemky - parc. č. 751/7	0,256	16,13
Pozemky - parc. č. 751/7	0,256	49,41
Pozemky - parc. č. 757/120	0,256	0,51
Pozemky - parc. č. 757/120	0,256	3,58
Pozemky - parc. č. 757/55	0,256	0,26
Pozemky - parc. č. 757/55	0,256	1,28
Pozemky - parc. č. 757/55	0,256	2,30
Pozemky - parc. č. 755/9		

Pozemky - parc. č. 119/3	0,256	1,02
Pozemky - parc. č. 119/2	0,256	56,06
Pozemky - parc. č. 119/2	0,256	3,84
Pozemky - parc. č. 757/56	0,256	0,26
Pozemky - parc. č. 757/37	0,256	0,26
Pozemky - parc. č. 757/35	0,256	1,54
Pozemky - parc. č. 757/5	0,256	1,02
Pozemky - parc. č. 784/24	0,256	151,55
Pozemky - parc. č. 784/27	0,256	10,50
Pozemky - parc. č. 784/10	0,256	43,78
Pozemky - parc. č. 784/30	0,256	17,41
Pozemky - parc. č. 784/12	0,256	0,77
Spolu		423,94
Zaokrúhlene		425,00

Slovom: Štyristodvadsaťpäť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia a údržby inžinierskych sietí	331,49	znižuje
Spolu VŠH	331,49	

Slovom: Tristotridsaťjeden Eur

Vypracoval:

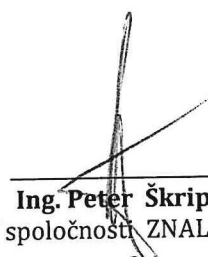
Ing. Ivan Kvasna znalec znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností

Pred súdom, alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia:

Ing. Ivan Kvasna znalec znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností

Vo Zvolene dňa 17.05.2021.




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