

**Znalec:** Ing. Eugen D e d i n s k ý, Štúrova 437, 027 43 Nižná, ev.č.910 534  
mobil 0917 805 789  
email. kontakt@ededinsky.com

**Zadávateľ:** OVS a.s. Bysterecká č.2180, 026 80 Dolný Kubín, IČO: 36672254

**Číslo spisu (objednávky):**objednávka zo dňa 18.04.2024

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **číslo 99/2024**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemky podľa GP č.46474803-208/2023 zo dňa 03.03.2023, GP č.46474803-209/2023 zo dňa 17.04.2023,GP č.46474803-211/2023 zo dňa 10.08.2023,GP č.46474803-214/2023 zo dňa 11.10.2023,GP č.46474803-216/2023 zo dňa 18.10.2023 ,GP č.46474803-219/2023 zo dňa 23.10.2023,GP č.46474803-224/2023 zo dňa 19.12.2023 v k.ú. Žaškov pre zriadenie vecného bremena na uložené kanalizačné potrubie.

**Počet strán (z toho príloh):** 152(135)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 1

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemky podľa GP č.46474803-208/2023 zo dňa 03.03.2023, GP č.46474803-209/2023 zo dňa 17.04.2023,GP č.46474803-211/2023 zo dňa 10.08.2023,GP č.46474803-214/2023 zo dňa 11.10.2023,GP č.46474803-216/2023 zo dňa 18.10.2023 ,GP č.46474803-219/2023 zo dňa 23.10.2023,GP č.46474803-224/2023 zo dňa 19.12.2023 v k.ú. Žaškov, obec Žaškov, okres Dolný Kubín

**2. Účel znaleckého posudku:** zriadenie vecného bremena.

**3.Dátum,ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu):** 18.04.2024

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 23.05.2024

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka znaleckého posudku č.302/2024/FM na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.04.2024
- GP č. 46474803-208/2023 ,na zriadenie vecného bremena na pozemkoch C-KN a E-KN - k.ú. Žaškov zo dňa 03.03.2023
- GP č. 46474803-209/2023 ,na zriadenie vecného bremena na pozemkoch C-KN a E-KN - k.ú. Žaškov zo dňa 17.04.2023
- GP č. 46474803-211/2023 ,na zriadenie vecného bremena na pozemkoch C-KN a E-KN - k.ú. Žaškov zo dňa 10.08.2023
- GP č. 46474803-214/2023 ,na zriadenie vecného bremena na pozemkoch C-KN a E-KN - k.ú. Žaškov zo dňa 11.10.2023
- GP č. 46474803-216/2023 ,na zriadenie vecného bremena na pozemkoch C-KN a E-KN - k.ú. Žaškov zo dňa 18.10.2023
- GP č. 46474803-219/2023 ,na zriadenie vecného bremena na pozemkoch C-KN a E-KN - k.ú. Žaškov zo dňa 23.10.2023
- GP č. 46474803-224/2023 ,na zriadenie vecného bremena na pozemkoch C-KN a E-KN - k.ú. Žaškov zo dňa 19.12.2023
- Rozhodnutie č.OU-DK-OSZP-2023/008797/7SV OÚ Dolný Kubín OŽP na dočasné užívanie stavby Odkanalizovanie obcí dolnej Oravy - Žaškov, Párnica, Oravská Poruba, Veličná zo dňa 19.12.2023

**b) Podklady získané znalcom:**

- VZN č.15/2023 Obec Žaškov o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady zo dňa 14.12.2023
- Kľúčové úrokové sadzby ECB-hlavné refinančné operácie platné od 20.09.2023

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

- Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli vznesené

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Hodnota vecného bremena je definovaná ako kapitalizácia hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa zoberie za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. V danom prípade sa navrhuje uzavrieť zmluva o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú, resp. dlhodobé trvanie. Pre výpočet sa použije obdobie 20 rokov, čo je štandardná doba podľa citovaného právneho predpisu.

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 [€/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].

Bežným odčerpateľným zdrojom je všeobecná hodnota nájmu pozemkov, ktoré budú zaťažené vecným bremenom. Hodnota nájmu za pozemok vyplýva zo všeobecnej hodnoty pozemku a je stanovená pre aktuálnu úrokovú sadzbu NBS k dátumu hodnotenia, súčasného daňového zaťaženia a pre predpokladanú dobu návratnosti-spravidla 20 rokov.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{PMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/rok]$$

kde:

- V $\dot{S}$ H<sub>PMJ</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 vyjadrujú 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, fyzických a polohových faktorov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví metódou polohovej diferenciácie v zmysle citovaného predpisu, pričom táto hodnota je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity, využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} = V H_{MJ} \cdot k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \quad [€/m^2],$$

Porovnávací metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov o realizovaní prevodov podobných nehnuteľností v danom mieste a čase.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:** listy vlastníctva dotknutých pozemkov sú identifikované v GP č.46474803-208/2023 zo dňa 03.03.2023, GP č.46474803-209/2023 zo dňa 17.04.2023, GP č.46474803-211/2023 zo dňa 10.08.2023, GP č.46474803-214/2023 zo dňa 11.10.2023, GP č.46474803-216/2023 zo dňa 18.10.2023, GP č.46474803-219/2023 zo dňa 23.10.2023, GP č.46474803-224/2023 zo dňa 19.12.2023 v k.ú. Žaškov

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:** miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.04.2024 za účasti objednávateľa znaleckého posudku.

**d) Technická dokumentácia:** GP č.46474803-208/2023 zo dňa 03.03.2023, GP č.46474803-209/2023 zo dňa 17.04.2023, GP č.46474803-211/2023 zo dňa 10.08.2023, GP č.46474803-214/2023 zo dňa 11.10.2023, GP č.46474803-216/2023 zo dňa 18.10.2023, GP č.46474803-219/2023 zo dňa 23.10.2023, GP č.46474803-224/2023 zo dňa 19.12.2023 v k.ú. Žaškov na zriadenie vecného bremena.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:** hodnotené pozemky na zriadenie vecného bremena boli identifikované podľa predložených GP, na základe dohody s objednávateľom znaleckého posudku je výpočet vyhotovený na 1m<sup>2</sup> dotknutej plochy príslušnej parcely.

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

Pozemky:

- pozemky v zmysle objednávky a GP č.46474803-208/2023 zo dňa 03.03.2023, GP č.46474803-209/2023 zo dňa 17.04.2023, GP č.46474803-211/2023 zo dňa 10.08.2023, GP č.46474803-214/2023 zo dňa 11.10.2023, GP č.46474803-216/2023 zo dňa 18.10.2023, GP č.46474803-219/2023 zo dňa 23.10.2023, GP č.46474803-224/2023 zo dňa 19.12.2023 v k.ú. Žaškov

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Stavby:-

Pozemky:-

**h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** oceňované pozemky v zmysle v GP č.46474803-208/2023 zo dňa 03.03.2023, GP č.46474803-209/2023 zo dňa 17.04.2023, GP č.46474803-211/2023 zo dňa 10.08.2023, GP č.46474803-214/2023 zo dňa 11.10.2023, GP č.46474803-216/2023 zo dňa 18.10.2023, GP č.46474803-219/2023 zo dňa 23.10.2023, GP č.46474803-224/2023 zo dňa 19.12.2023 sa nachádzajú v obci Žaškov. Žaškov je vzdialený od okresného mesta Dolný Kubín cca 10 km. Občiansku vybavenosť obce tvorí obecný úrad, dom kultúry, obchody, penzióny, základná škola s materskou škôlkou, športoviská. Dopravné spojenie je zabezpečené autobusom.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** oceňované pozemky sú určené rozhodnutím o dočasnom užívaní vodnej stavby na umiestnenie verejne prospešného diela - kanalizácie, iné využitie pozemkov sa nedá uvažovať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** využitie hodnotených pozemkov je v rozsahu ochranného pásma podzemnej inžinierskej siete, povrch pozemkov je možné doterajším spôsobom užívať naďalej.

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### POPIS

Oceňované pozemky sa nachádzajú v obci Žaškov. Obec Žaškov, ktorá má cca 1700 obyvateľov je vzdialená od okresného mesta Dolný Kubín cca 10 km, dopravné spojenie je zabezpečené autobusom, v mieste sú vybudované inžinierske siete rozvody elektriky, vodovodu, kanalizácie, plynu, vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, pri ocenení vychádzam z hodnoty 50% z okresného mesta Dolný Kubín čo je 4,98-Eur/m<sup>2</sup>, pozemky sú hodnotené v odlišných kategóriách resp. skupinách, 1.skupina-ako pozemky pri rodinných domoch, 2.skupina-ako pozemky pod štátnou komunikáciou, miestnymi komunikáciami a 3.skupina - ako pozemky využívané na výrobu poľnohospodárskych plodín, vodná plocha.

**2.1.1.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV-1.SKUPINA**

V skupine č.1 sú posudzované pozemky umiestnené na plochách pre bývanie pri rodinných domoch .Ide o pozemky parc.C-KN č.3768/1, 6282/1, 6282/2, 6284, 6285, 6287, parc.E-KN č. 108, 289/3, 289/7,parc.C-KN č.3330/2, 3333/2, 3354, 3355/1, 3355/2, 3598/1, 244, 286/5, 291/1,293/1, 296, 298, 360/1, 2529/1, parc.E-KN č.1175,

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1       | zastavaná plocha a nádvorie | 1,00                              | 1/1                       | 1,00                     |

**Obec:**

Žaškov

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 50,00% z 9,96 €/m<sup>2</sup> (Dolný Kubín) = 4,98 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov<br>koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota<br>koeficientu |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej<br>situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov                                                                                                                        | 0,90                   |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                   | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,05                   |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných<br>vztťahov               | 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><br>koeficient funkčného<br>využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,30                   |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                          | 1,40                   |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich<br>faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                       | 3,00                   |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                   |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                                                 | Hodnota                      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | k <sub>PD</sub> = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 1,00                        | 4,6437                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 4,98 €/m <sup>2</sup> * 4,6437 | <b>23,13 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov        | Výpočet                                            | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------|----------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 1 | 1,00 m <sup>2</sup> * 23,13 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 23,13                 |
| <b>Spolu</b> |                                                    | <b>23,13</b>          |

**2.1.1.2 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV-2.SKUPINA****POPIS**

V skupine č.2 sú posudzované pozemky umiestnené na plochách pod štátnou komunikáciou , miestnymi komunikáciami. Ide o pozemky parc.C-KN č.103, 108,194,362/1,1217, 1370/17, 1502 /5, 1502/6, 1502/7,1502/8, 1502/11, 1502/12,1505/1, 1505,/5, 1506/7, 1506/8, 1506/9, 1506/10, 1506/12, 1510/1, 1510/9, 1510/16,1510/17, 1515/9, 1515/10, 1515/18,1515/19, 1515/21, 1515/33, 1517/1, 1549/1, 7434/17434/2, 7434/3, parc.E-KN č. 533/1, 537/1, 537/2, 537/4, 641, 649, 650, 663, 677, 741, 742, 745, 747, 754/1, 790, 797, 815/1, 815/2, 820, 821, 900, 903, 904, 905, 906, 907, 909, 910, 929, 932, 933, 934, 936/2, 937/2, 969, 989, 990/1, 1025, 1026, 1027, 1029/1, 1039, 1040, 1041, 1043, 1062, 1165, 1169, 10838/1, 10838/2, 10841/1, 10842/4, 10843/2, 10844/1, 10925, 91062, 99526, 99930,parc.C-KN č.1147/3, 1148/16, 1148/17, 1148/18, 1148/19, 1148/20, 1148/23, 1500/20, 1523/4, 1524/4, 1524/5, 1524/6, 1524/7, 1524/8, 1531/4, 1531/6, 1531/7, 1531/9, 1531/12, 1539/6, 1539/7, 1539/8, 1539/9, 1539/10, 1539/11, 1539/12, 1539/13, 1540/7, 1540/8, 1540/9, 1540/10, 1540/11, 1540/12, 1540/13, 1540/14, 1540/15, 1540/16, 1540/17, 1540/18, 1540/19, 1540/20, 1540/21, 1540/23, 1540/25, 1540/26, 1540/28, 1540/30, 1540/31, 1540/33, 1540/37, 1540/38, 1540/42, 1540/44, 1540/46, 1543/1, 1543/2,1543/3, 1543/4, 1543/5, 1543/6, 1543/7, 1543/8, 1543/9, 1543/10, 1544/6, 1544/7, 1544/9, 1544/10, 1544/13, 1545/1, 7444/1, 7444/2, 7447/2, parc.E-KN č. 61/2, 62/2, 63/2, 72, 73, 84 , 88,93/1, 132/1, 211, 471, 472, 500, 10844/2, 10845, 10847, 10848/1, 10915/4,10916/2, 10917/2, 99236/1, 99482/1, 99483/1, 99525, 99989/2, 99990/2,parc.C-KN č. 707/3, 708, 709, 842, 1121/1, 1519/1, 1519/2, 1520/2, 1520/5, 1520/7, 1520/8, 1520/9, 1520/10, 1520/11, 1527, 1528, 1531/4, 1531/6,1533/1, 1534/4, 1654/3, 1654/4, 1929/1, 1929/2, 1929/3, 1929/4, 1929/5, 6079/2, 7438/1, 7444/1, parc.E-KN č. 10844/1,10848/1, 10849, 10850/5, 93742/112, 93742/114, 93742/115, 93742/121, 93742/122 ,parc.C-KN č. 1224, 1515/10, 1515/13, 1515/23, 1517/1, 1517/12, 1517/17, 1518/1, 1518/7, 1519/2, 1522/3, 1522/5, 1522/7, 1522/15, 1524/5, 1525/1, 1525/3, 1525/8, 1549/1, 1602/4, 1602/5, 3196/2, 7434/1, 7434/3, 7442/1, 7443/1, 7444/1, 7444/3, 7453/1, parc.E-KN č. 677, 10843/2, 10844/1, 10844/2, 10845, 93742/112, 93742/121, 93742/122, 99522, parc.C-KN č.194, 250/2, 250/3, 1501/2, 1501/8, 1501/9, 1501/10, 1501/11, 1501/14, 2376, 2380, 7426, 7430/1, 7430/2, parc.E-KN č. 815/2, 1026, 1169, 1170, 10838/2, 10839/2, 10840/2, 10874/5, 10926/1,parc.E-KN č.10844/2, 10845, 10924/11, parc.C-KN č.7426, 7428,

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m²] |
|---------|-----------------------------|-------------------|------------------------|-------------|
| 1       | zastavaná plocha a nádvorie | 1,00              | 1/1                    | 1,00        |

**Obec:**

Párnica

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 50,00% z 9,96 €/m² = 4,98 €/m²

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>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 <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia                                                                                                                                                                                           | 0,70                |
| k <sub>D</sub><br>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><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,30                |
| k <sub>i</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                          | 1,30                |

|                                           |                                                                                                              |      |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 3,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa                                                                                            | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                         | Hodnota                      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$       | 2,8747                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,8747$ | <b>14,32 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov        | Výpočet                                        | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| parc. č. 1   | $1,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 14,32                 |
| <b>Spolu</b> |                                                | <b>14,32</b>          |

**2.1.1.3 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV-3.SKUPINA****POPIS**

V skupine č.3 sú posudzované pozemky umiestnené na plochách využívaných na výrobu poľnohospodárskych plodín a vodné plochy. Ide o pozemky parc.E-KN č.557, 619, 670/1, 755/1, 10924/10, 10924/14, 10924/21, parc.C-KN č. 1148/1, 3753, 3767, 3801/1, parc.E-KN č.10924/6, 10924/7, 10924/18, parc.C-KN č.1122,3753, 3761, 6079/1, parc.E-KN č.331, 10858/2, 10922/17, 10923/3, 10924/6, 3200, 3304, 3332, 3641/1, 3647/2, 3650/1, 3650/2, parc.E-KN č. 501, 503, 8972/2, parc.C-KN č. 183/1, 183/9, 221, 289/1, 359/1, 359/6, 374, 375, 386/3, 1611/1, 1611/2, 2499, 2500, 2507, 2522, 2534, 2535, 2573, 2576, 2577, 2578, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, parc.E-KN č. 754/1, 793, 800/4, 1105/2, 1106, 10924/14, 10924/19, 10924/21, 10926/101, parc.C-KN č.7419, 7420,7422,

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1       | zastavaná plocha a nádvorie | 1,00                           | 1/1                    | 1,00                     |

**Obec:**

Párnica

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 4,98 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                 | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie       | 1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou                                                                                                                                                      | 0,70                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia        | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia                                                                                                                                                                                           | 0,70                |
| $k_D$<br>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                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia | 5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva                                                                                                    | 1,00                |

|                                                          |                                                                                                              |      |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_I$<br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)   | 0,80 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich<br>faktorov             | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 3,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                            | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                      | Hodnota                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,70 * 0,70 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 3,00 * 1,00$    | 1,0584                      |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,0584$ | <b>5,27 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov         | Výpočet                                       | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| parcelsa č. 1 | $1,00 \text{ m}^2 * 5,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 5,27                  |
| <b>Spolu</b>  |                                               | <b>5,27</b>           |

**3. NÁJMY****3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku sa vo výpočte aplikuje všeobecná hodnota pozemku stanovená v predchádzajúcej časti. Obdobie návratnosti bolo znalcom zvolené vzhľadom ku charakteru nehnuteľností (prístup, poloha, vybavenosť) na 20 rokov, základná úroková miera bola stanovená na základe kľúčových úrokových sadzieb ECB-hlavné refinančné operácie platné od 20.09.2023 vo výške 4,50%, pre daň z príjmu bola dosadená aktuálna sadzba dane z príjmu pre právnické osoby vo výške 19%. Nájom je stanovený za 1m<sup>2</sup> pozemku a rok.

**3.1.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV-1.SKUPINA**

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 23,130 €            |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 20 rokov            |
| Úroková miera:                                       | 4,50 %              |
| Daň z príjmu:                                        | 19 %                |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,19                |
| Počet MJ pozemku:                                    | 1,00 m <sup>2</sup> |

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V_{SHNPMJ} = V_{SHPOZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V_{SHNPMJ} = 23,130 * \left[ \frac{(1+0,0450)^{20} * 0,0450}{(1+0,0450)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 2,116 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V_{SHNP} = M * V_{SHNPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 2,116 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2,12 \text{ €/rok}}$$

### 3.1.2 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV-2.SKUPINA

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 14,320 €            |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 20 rokov            |
| Úroková miera:                                       | 4,50 %              |
| Daň z príjmu:                                        | 19 %                |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,19                |
| Počet MJ pozemku:                                    | 1,00 m <sup>2</sup> |

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 14,320 * \left[ \frac{(1+0,0450)^{20} * 0,0450}{(1+0,0450)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,310 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,310 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,31 \text{ €/rok}}$$

### 3.1.3 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV-3.SKUPINA

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 5,270 €             |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 20 rokov            |
| Úroková miera:                                       | 4,50 %              |
| Daň z príjmu:                                        | 19 %                |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,19                |
| Počet MJ pozemku:                                    | 1,00 m <sup>2</sup> |

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 5,270 * \left[ \frac{(1+0,0450)^{20} * 0,0450}{(1+0,0450)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,482 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,482 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{0,48 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### POPIS

Hodnota vecného bremena je definovaná ako kapitalizácia hospodárskej ujmy-predpokladaného obmedzenia hrubého výnosu v prípade prenájmu dotknutého pozemku.

Predpokladaný hrubý výnos je redukovaný o bežné náklady a bežnú stratu (riziko straty) pre danú lokalitu. Nakoľko sa jedná o pozemky pod komunikáciami, môžeme predpokladať, že dotknuté pozemky v danej lokalite nie sú prenájomateľné a z toho dôvodu stanovujem bežnú stratu resp. jej riziko na hranici 55%.

Samotné obmedzenie pozemku pri uložení inžinierskej siete nie je úplné, pozemky je možné užívať aj naďalej pre súčasný účel (cestná komunikácia, záhrada, pole) s obmedzeniami vyplývajúcimi z ochranného pásma príslušných inžinierskych sietí. Obmedzenie stanovujem pre podzemné inžinierske siete na 40% a skutočné obmedzenie po odpočítaní straty predstavuje 18%.

Pre úrokovú mieru sú použité Kľúčové úrokové sadzby ECB-hlavné refinančné operácie - 4,50% platné od 20.09.2023.

Daňové náklady sú stanovené v zmysle príslušného VZN obce Žaškov č.15/2023 a Zákona č.582/2004 o miestnych daniach (ako 0,50% zo základu dane za pozemky druh záhrady, zastavaná

plocha a nádvorie, ostatná plocha, orná pôda - základ dane záhrady, zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha - 1,85 Eur/m<sup>2</sup>, základ dane orná pôda 0,1782 Eur/m<sup>2</sup>).

Doba návratnosti je stanovená na maximálne výpočtové obdobie 20 rokov, aj keď vecné bremeno je navrhované na dobu neurčitú.

## 4.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA POZEMKOV -1.SKUPINA

### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
 Obdobie: Časovo obmedzené  
 Doba trvania: 20 r.  
 Úroková miera: 4,5 %

### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ             | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|-------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| nájom | 1          | m <sup>2</sup> | 1,00     | 2,12                    | 2,12                       |

### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu         | Náklady vzorcom [€/rok]        | Náklady spolu [€/rok] |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti                | $1 \cdot 1,85 / 100 \cdot 0,5$ | 0,01                  |
| Predpokladané bežné náklady spolu: |                                | 0,01                  |

Odhadovaná strata: 55 %

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

$OZ_{BE} = 2,12 - 0,01 - 1,17$  (55% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 0,94 €/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] |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti                 | $1 \cdot 1,85 / 100 \cdot 0,5$ | 0,01                  |
| Predpokladané budúce náklady spolu: |                                | 0,01                  |

Odhadovaná strata: 55 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $40 \cdot (100 - 55) / 100 = 18,00 \%$

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

$$OZ_{BU} = 2,12 - 0,01 - 1,17 \text{ (55\% strata)} - 0,38 \text{ (18\% obmedzenie)} = 0,56 \text{ €/rok}$$

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,56 - 0,94| = 0,38 \text{ €/rok}$$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

Úroková miera:  $k = 4,5 / 100 = 0,045$

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

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 0,38 * \frac{(1 + 0,045)^1 - 1}{(1 + 0,045)^1 * 0,045}$$

$$VŠH_{VB} = 0,36 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 0,36 / 1 = 0,36 \text{ €/m}^2$$

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

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 0,38 * \frac{(1 + 0,045)^{20} - 1}{(1 + 0,045)^{20} * 0,045}$$

$$VŠH_{VB} = 4,94 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 4,94 / 1 = 4,94 \text{ €/m}^2$$

**4.2 VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA POZEMKOV -2.SKUPINA****4.2.1 Základné údaje**

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zadelenie vecného bremena:</b> | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| <b>Obdobie:</b>                   | Časovo obmedzené                 |
| <b>Doba trvania:</b>              | 20 r.                            |
| <b>Úroková miera:</b>             | 4,5 %                            |

**4.2.2 Bežný hrubý príjem**

| Názov | Výpočet MJ | MJ             | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ<br>[€/rok] | Hrubý príjem spolu<br>[€/rok] |
|-------|------------|----------------|----------|----------------------------|-------------------------------|
| nájom | 1          | m <sup>2</sup> | 1,00     | 1,31                       | 1,31                          |

**4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj**

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti                       | $1 * 1,85 / 100 * 0,50$ | 0,01                  |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>0,01</b>           |

**Odhadovaná strata:** 55 %

**Bežný odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BE}$ ):**

$OZ_{BE} = 1,31 - 0,01 - 0,72$  (55% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 0,58 €/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] |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti                        | $1 * 1,85 / 100 * 0,50$ | 0,01                  |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>0,01</b>           |

**Odhadovaná strata:** 55 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$40 * (100 - 55) / 100 = 18,00$  %

**Budúci odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BU}$ ):**

$OZ_{BU} = 1,31 - 0,01 - 0,72$  (55% strata) - 0,24 (18% obmedzenie) = 0,34 €/rok

#### 4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,34 - 0,58| = 0,24$  €/rok

#### 4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

**Úroková miera:**  $k = 4,5 / 100 = 0,045$

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

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 0,24 * \frac{(1 + 0,045)^1 - 1}{(1 + 0,045)^1 * 0,045}$$

$$VŠH_{VB} = 0,23 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 0,23 / 1 = 0,23 \text{ €/m}^2$$

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

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 0,24 * \frac{(1 + 0,045)^{20} - 1}{(1 + 0,045)^{20} * 0,045}$$

$$VŠH_{VB} = 3,12 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3,12 / 1 = 3,12 \text{ €/m}^2$$

### 4.3 VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA POZEMKOV -3.SKUPINA

#### 4.3.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo obmedzené  
**Doba trvania:** 20 r.  
**Úroková miera:** 4,5 %

#### 4.3.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ             | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|-------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| nájom | 1          | m <sup>2</sup> | 1,00     | 0,48                    | 0,48                       |

#### 4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti                       | 0,01                    | 0,01                  |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>0,01</b>           |

Odhadovaná strata: 55 %

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

$$OZ_{BE} = 0,48 - 0,01 - 0,26 \text{ (55\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 0,21 \text{ €/rok}$$

#### 4.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti                        | 0,01                    | 0,01                  |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>0,01</b>           |

Odhadovaná strata: 55 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $40 * (100 - 55) / 100 = 18,00 \%$

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

$$OZ_{BU} = 0,48 - 0,01 - 0,26 \text{ (55\% strata)} - 0,09 \text{ (18\% obmedzenie)} = 0,12 \text{ €/rok}$$

#### 4.3.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,12 - 0,21| = 0,09 \text{ €/rok}$$

#### 4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 4,5 / 100 = 0,045$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 0,09 * \frac{(1 + 0,045)^1 - 1}{(1 + 0,045)^1 * 0,045}$$

$$VŠH_{VB} = 0,09 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 0,09 / 1 = 0,09 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 0,09 * \frac{(1 + 0,045)^{20} - 1}{(1 + 0,045)^{20} * 0,045}$$

$$VŠH_{VB} = 1,17 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 1,17 / 1 = 1,17 \text{ €/m}^2$$

## III. ZÁVER

### 3.1.VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENIA POZEMKOV -1.SKUPINA:</b> parc. C-KN č.3768/1, 6282/1, 6282/2, 6284, 6285, 6287, parc.E-KN č. 108, 289/3, 289/7,parc.C-KN č.3330/2, 3333/2, 3354, 3355/1, 3355/2, 3598/1, 244, 286/5, 291/1,293/1, 296, 298, 360/1, 2529/1, parc. E-KN č.1175                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4,94                  | znižuje      |
| <b>VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENIA POZEMKOV -2.SKUPINA:</b> parc. C-KN č.103, 108,194, 362/1, 1217, 1370/17, 1502/5, 1502/6, 1502/7,1502/8, 1502/11, 1502/12,1505/1, 1505/5, 1506/7, 1506/8, 1506/9, 1506/10, 1506/12, 1510/1, 1510/9, 1510/16,1510/17, 1515/9, 1515/10, 1515/18,1515/19, 1515/21, 1515/33, 1517/1,1549/1, 7434/1, 7434/2, 7434/3, parc. E-KN č. 533/1, 537/1, 537/2, 537/4, 641, 649, 650, 663, 677, 741, 742, 745, 747, 754/1, 790, 797, 815/1, 815/2, 820, 821, 900, 903, 904, 905, 906, 907, 909, 910, 929, 932, 933, 934, 936/2, 937/2, 969, 989, 990/1, 1025, 1026, 1027, 1029/1, 1039, 1040, 1041, 1043, 1062, 1165, 1169, 10838/1, 10838/2, 10841/1, 10842/4, 10843/2, 10844/1, 10925, 91062, 99526, 99930, parc.C-KN č.1147/3, 1148/16, 1148/17, 1148/18, 1148/19, 1148/20, 1148/23, 1500/20, 1523/4, 1524/4, 1524/5, 1524/6, 1524/7, 1524/8, 1531/4, 1531/6, 1531/7, 1531/9, 1531/12, 1539/6, 1539/7, 1539/8, 1539/9, 1539/10, 1539/11, | 3,12                  | znižuje      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| 1539/12, 1539/13, 1540/7, 1540/8, 1540/9, 1540/10, 1540/11, 1540/12, 1540/13, 1540/14, 1540/15, 1540/16, 1540/17, 1540/18, 1540/19, 1540/20, 1540/21, 1540/23, 1540/25, 1540/26, 1540/28, 1540/30, 1540/31, 1540/33, 1540/37, 1540/38, 1540/42, 1540/44, 1540/46, 1543/1, 1543/2, 1543/3, 1543/4, 1543/5, 1543/6, 1543/7, 1543/8, 1543/9, 1543/10, 1544/6, 1544/7, 1544/9, 1544/10, 1544/13, 1545/1, 7444/1, 7444/2, 7447/2, parc. E-KN č. 61/2, 62/2, 63/2, 72, 73, 84, 88, 93/1, 132/1, 211, 471, 472, 500, 10844/2, 10845, 10847, 10848/1, 10915/4, 10916/2, 10917/2, 99236/1, 99482/1, 99483/1, 99525, 99989/2, 99990/2, parc.C-KN č. 707/3, 708, 709, 842, 1121/1, 1519/1, 1519/2, 1520/2, 1520/5, 1520/7, 1520/8, 1520/9, 1520/10, 1520/11, 1527, 1528, 1531/4, 1531/6, 1533/1, 1534/4, 1654/3, 1654/4, 1929/1, 1929/2, 1929/3, 1929/4, 1929/5, 6079/2, 7438/1, 7444/1, parc. E-KN č. 10844/1, 10848/1, 10849, 10850/5, 93742/112, 93742/114, 93742/115, 93742/121, 93742/122, parc. C-KN č. 1224, 1515/10, 1515/13, 1515/23, 1517/1, 1517/12, 1517/17, 1518/1, 1518/7, 1519/2, 1522/3, 1522/5, 1522/7, 1522/15, 1524/5, 1525/1, 1525/3, 1525/8, 1549/1, 1602/4, 1602/5, 3196/2, 7434/1, 7434/3, 7442/1, 7443/1, 7444/1, 7444/3, 7453/1, parc. E-KN č. 677, 10843/2, 10844/1, 10844/2, 10845, 93742/112, 93742/121, 93742/122, 99522, parc.C-KN č.194, 250/2, 250/3, 1501/2, 1501/8, 1501/9, 1501/10, 1501/11, 1501/14, 2376, 2380, 7426, 7430/1, 7430/2, parc. E-KN č. 815/2, 1026, 1169, 1170, 10838/2, 10839/2, 10840/2, 10874/5, 10926/1, parc. E-KN č.10844/2, 10845, 10924/11, parc. C-KN č.7426, 7428, |      |         |
| <b>VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENÁ POZEMKOV -3.SKUPINA:</b> parc. E-KN č.557, 619, 670/1, 755/1, 10924/10, 10924/14, 10924/21, parc.C-KN č. 1148/1, 3753, 3767, 3801/1, parc. E-KN č.10924/6, 10924/7, 10924/18, parc.C-KN č.1122,3753, 3761, 6079/1, parc-E-KN č.331, 10858/2, 10922/17, 10923/3, 10924/6, 3200, 3304, 3332, 3641/1, 3647/2, 3650/1, 3650/2, parc. E-KN č. 501, 503, 8972/2, parc. C-KN č. 183/1, 183/9, 221, 289/1, 359/1, 359/6, 374, 375, 386/3, 1611/1, 1611/2, 2499, 2500, 2507, 2522, 2534, 2535, 2573, 2576, 2577, 2578, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, parc. E-KN č. 754/1, 793, 800/4, 1105/2, 1106, 10924/14, 10924/19, 10924/21, 10926/101, parc.C-KN č.7419, 7420,7422,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,17 | znižuje |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |         |

V Nižnej, dňa 23.05.2024

Znalec: Ing. Eugen D e d i n s k ý

## IV. PRÍLOHY

- 1.Objednávka znaleckého posudku
- 2.Rozhodnutie o dočasnom užívaní stavby
- 3.GP č. 46474803-208/2023
- 4.GP č. 46474803-209/2023
- 5.GP č. 46474803-211/2023
- 6.GP č. 46474803-214/2023
- 7.GP č. 46474803-216/2023
- 8.GP č. 46474803-219/2023
- 9.GP č. 46474803-224/2023
10. VZN č.15/2023 Obec Žaškov o miestnych daniach
- 11.Kľúčové úrokové sadzby ECB

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370901 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910 534.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 99/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Eugen D e d i n s k ý