

Znalec: Ing. Juraj Miškovič, Záhradná 71, 045 01 Moldava nad Bodvou,
ev.č.912363, tel.0903629421, e-mail: miskovic.juraj@centrum.sk

Zadávateľ: AGRO-MOLD a.s., Hatiny 177, 045 01 Debrad', IČO:31712738

Číslo spisu (objednávky): AM/6/2023 zo dňa 24.3.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2023

Vo veci: stanovenia hodnoty vecného bremena pre umiestnenie inžinierskych
sietí na pozemkoch parc. CKN č.333/2, 1125/1, 1125/2, EKN
č.2805/1,2813/3 k.ú. Moldava nad Bodvou.

Počet listov posudku (z toho príloh): 51 (34)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. AM/6/2023 zo dňa 24.3.2023 je znaleckou úlohou stanoviť hodnotu vecného bremena pre umiestnenie inžinierskych sietí na pozemkoch parc. CKN č. 333/2 diel č. 1 a 2, č. 1125/1 diel 1, 2, 3, č. 1125/2 diel 4 EKN č. 2802/1 diel 3, 4, 5, 6, č. 2813/3 diel 7, 8, 9 k.ú. Moldava n/B podľa GP č. 14/2022 a GP č. 75/2022, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice-okolie.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Moldava nad Bodvou.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 24.3.2023 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.4.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na zriadenie vecného bremena na p.č. 333/2, 1125/1 a 1125/2 vyhotovený Geo-Kart s.r.o., IČO: 44705298, č. plánu 14/2022 zo dňa 24.5.2022
- Geometrický plán na zriadenie vecného bremena cez pozemky registra C p.č. 333/2, 1125/1 a registra E p.č. 2805, 2813/3 vyhotovený Ing. Peter Kompiš - KOMGEO, IČO: 37417665, č. plánu 75/2022 zo dňa 11.7.2022
- Projekt stavby "IBV Moldava nad Bodvou" výkres celkovej situácie, vypracovaný Ing. arch. Lukáš Vasil

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2272 k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 2.4.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 2.4.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Kópia z mapy určeného operátu k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 26.8.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Foto-dokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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:

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 m² 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2272 v k.ú. Moldava nad Bodvou. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
333/2	673	orná pôda	1	1		
1125/1	3150	záhrada	4	1		
1125/2	425	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok je využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

2805/1	1090	orná pôda	1	1
2813/3	5093	orná pôda	1	1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mesto Moldava nad Bodvou, Školská 2, Moldava nad Bodvou, PSČ 04501, SR, IČO: 324451

1 / 1

ČASŤ C: TARCHY

- Pod Z 770/2021 zo dňa 28.4.2021 - vzniká vecné bremeno zo zákona v zmysle ustanovenia §4 ods. 1 zák. č. 66/2009 z.z. vzniká vo verejnom záujme právo zodpovedajúce vecnému bremenu, obsahom ktorého je držba a užívanie zastavaného pozemku registra E KN č.2813/3 pod inžinierskou stavbou, vrátane práva uskutočňovať inžiniersku stavbu alebo zmenu inžinierskej stavby v prospech Košického samosprávneho kraja ako vlastníka inžinierskej stavby - pozemnej komunikácie - cesty III. triedy na pozemku registra E KN č.2813/3 v zmysle zákona č.446/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov - č.z.674/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.3.2023.
- Zameranie nebolo znalcom vykonané, nakoľko výmery pozemkov boli prevzaté z GP č.14/2022 a GP 75/2022.
- Foto-dokumentácia vyhotovená dňa 24.3.2023 znalcom digitálnym fotoaparátom.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Výmery vzťahujúce sa na vecné bremeno boli prevzaté z 14/2022 a GP 75/2022.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Pozemky:

- diel č.1 z parc. č.333/2 orná pôda o výmere 529 m² podľa GP č.14/2022
- diel č.2 z parc. č.1125/1 záhrada o výmere 417 m² podľa GP č.14/2022
- diel č.3 z parc. č.1125/1 záhrada o výmere 243 m² podľa GP č.14/2022
- diel č.4 z parc. č.1125/1 záhrada o výmere 128 m² podľa GP č.14/2022
- diel č.1 z parc. č.1125/1 záhrada o výmere 40 m² podľa GP č.75/2022
- diel č.2 z parc. č.333/2 orná pôda o výmere 72 m² podľa GP č.75/2022
- diel č.3 z parc. č.2805/1 orná pôda o výmere 20 m² podľa GP č.75/2022
- diel č.4 z parc. č.2805/1 orná pôda o výmere 76 m² podľa GP č.75/2022
- diel č.5 z parc. č.2805/1 orná pôda o výmere 34 m² podľa GP č.75/2022
- diel č.6 z parc. č.2805/1 orná pôda o výmere 5 m² podľa GP č.75/2022
- diel č.7 z parc. č.2813/3 orná pôda o výmere 10 m² podľa GP č.75/2022
- diel č.8 z parc. č.2813/3 orná pôda o výmere 59 m² podľa GP č.75/2022
- diel č.9 z parc. č.2813/3 orná pôda o výmere 52 m² podľa GP č.75/2022

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

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v severnej časti mesta Moldava nad Bodvou, na parcele CKN č.333/2, 1125/1, 11125/2, EKN č.2805/1, 2813/3 v k.ú. Moldava nad Bodvou. Mesto Moldava n/B má 11 000 obyvateľov, je sídlo okresného významu, nachádza sa tu okrem mestského úradu pracovisko Okresného úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Košice-okolie, poliklinika, pošta, notársky úrad, advokátske kancelárie, Obvodné oddelenie policajného zboru Košice - okolie, verejný hasičský útvar, pobočky bánk VÚB, SLSP, OTP. Mesto má autobusovú a železničnú stanicu, hotel, reštaurácie, športový a futbalový štadión, kúpalisko, kryté syntetické klzisko a rekreačná športový areál. Mesto má kompletnú sieť obchodov, supermarkety BILLA a TESCO. V meste sa nachádza 5 materských škôlok, tri základné školy, gymnázium a strednú odbornú školu. Moldava nad Bodvou je vzdialená od krajského mesta Košice 30 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ide o nehnuteľnosti, na ktorých budú uložené inžinierske siete.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V okolí neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: GP č.14/2022

POPIS

Predmetom ohodnotenia je diel č.1 z pozemku p.č.333/2, diel č.2 z pozemku p.č.1125/1, diel č.3 z pozemku p.č.1125/1, diel č.4 z pozemku p.č.1125/2 podľa GP č.14/2022, diel č.1 z pozemku p.č.1125/1, diel č.2 z pozemku p.č.333/2, diel č.3 z pozemku p.č.2805/1, diel č.4 z pozemku p.č.2805/1, diel č.5 z pozemku p.č.2805/1, diel č.6 z pozemku p.č.2805/1, diel č.7 z pozemku p.č.2813/3, diel č.8 z pozemku p.č.2813/3, diel č.9 z pozemku p.č.2813/3 podľa GP č.75/2022. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Moldava nad Bodvou.

Všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ (€)}$$

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ($V\dot{S}H_{MJ}$) sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

Jednotková východisková hodnota pozemku ($V H_{MJ}$) pre obec Moldava je 4,98 €/m².

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

κ_s - Koeficient všeobecnej situácie som určil na úrovni 1,15 - centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov.

κ_v - Koeficient intenzity využitia som určil na úrovni 0,9 - nebytové budovy alebo bytové budovy s nízkym využitím.

κ_D - Koeficient dopravných vzťahov som určil na úrovni 1,0 - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

κ_F - Koeficient funkčného využitia 1,1 - výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie.

κ_I - Koeficient druhu pozemku 1,3 - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

κ_Z - Koeficient povyšujúcich faktorov 3,0 - pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu.

κ_R - Koeficient redukujúcich faktorov 1,0 - bez redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
diel č.1 z parc. č.333/2	zastavaná plocha a nádvorie	529,00	1/1	529,00
diel č.2 z parc. č.1125/1	záhrada	417,00	1/1	417,00
diel č.3 z parc. č.1125/1	záhrada	243,00	1/1	243,00
diel č.4 z parc. č.1125/2	záhrada	128,00	1/1	128,00
Spolu výmera				1 317,00

Obec:

Moldava nad Bodvou

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
κ_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
κ_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
κ_D koeficient	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

dopravných vzťahov		
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	3,6000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,6000$	17,93 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. diel č.1 z parc. č.333/2	$529,00 \text{ m}^2 * 17,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 484,97
parcelsa č. diel č.2 z parc. č.1125/1	$417,00 \text{ m}^2 * 17,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 476,81
parcelsa č. diel č.3 z parc. č.1125/1	$243,00 \text{ m}^2 * 17,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 356,99
parcelsa č. diel č.4 z parc. č.1125/2	$128,00 \text{ m}^2 * 17,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 295,04
Spolu		23 613,81

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: GP č.75/2022

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------------------------------------	---------------------------	-----------------------------

diel č.1 z parc. č.1125/1	záhrada	10,00	1/1	10,00
diel č.2 z parc. č.333/2	orná pôda	72,00	1/1	72,00
diel č.3 z parc. č.1125/1	orná pôda	20,00	1/1	20,00
diel č.4 z parc. č.2805/1	orná pôda	76,00	1/1	76,00
diel č.5 z parc. č.2805/1	orná pôda	34,00	1/1	34,00
diel č.6 z parc. č.2805/1	orná pôda	5,00	1/1	5,00
diel č.7 z parc. č.2813/3	orná pôda	10,00	1/1	10,00
diel č.8 z parc. č.2813/3	orná pôda	59,00	1/1	59,00
diel č.9 z parc. č.2813/3	orná pôda	52,00	1/1	52,00
Spolu výmera				338,00

Obec:

Ábelová

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient u
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

EDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
koeficient polohovej iferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$ $* 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,4000
ednotková všeobecná odnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4000$	7,97 €/m²

PHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
arcela č. diel č.1 z parc. 1125/1	$10,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	79,70
arcela č. diel č.2 z parc. 333/2	$72,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	573,84
arcela č. diel č.3 z parc. 1125/1	$20,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	159,40
arcela č. diel č.4 z parc. 2805/1	$76,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	605,72
arcela č. diel č.5 z parc. 2805/1	$34,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	270,98
arcela č. diel č.6 z parc. 2805/1	$5,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	39,85
arcela č. diel č.7 z parc. 2813/3	$10,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	79,70
arcela č. diel č.8 z parc. 2813/3	$59,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	470,23
arcela č. diel č.9 z parc. 2813/3	$52,00 \text{ m}^2 * 7,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	414,44
olu		2 693,86

. NÁJMY

.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

.1.1 GP č.14/2022

ŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 17,930 €

bdoie predpokladanej návratnosti investície: 15 rokov

roková miera: $(0,17+0,03*0,09+0,9+0,03+1,17+199+2,86+2,54+2,18+2,83+3,28)/12= 1,55$

aň z príjmu: 22 %

oeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22

očet MJ pozemku: 1 317,00 m²

ájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$\dot{S}H_{NPMJ} = 17,930 * \left[\frac{(1+0,0155)^{15} * 0,0155}{(1+0,0155)^{15} - 1} \right] * 1,22 = 1,646 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

ájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1\,317,00 \text{ m}^2 * 1,646 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,167,78}$
rok

.1.2 GP č.75/2022

ŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 7,970 €

bdoie predpokladanej návratnosti investície: 15 rokov

roková miera: 1,55 %

aň z príjmu: 22 %

oeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22

očet MJ pozemku: 338,00 m²

ájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$\dot{S}H_{NPMJ} = 7,970 * \left[\frac{(1+0,0155)^{15} * 0,0155}{(1+0,0155)^{15} - 1} \right] * 1,22 = 0,731 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

ájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 338,00 \text{ m}^2 * 0,731 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{247,08 \text{ €/rok}}$

. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

.1 Vecné bremeno: Všeobecná hodnota vecného bremena, ktoré
počívá v práve uloženia a strpenia podzemných inžinierskych sietí na
arcele CKN č.333/2, 1125/1, 1125/2 EKN č.2805/1, 2813/3

OPIS

ecné bremeno spočíva v práve uloženia a strpenia podzemných inžinierskych sietí
pďla GP č.14/2022 a GP č.75/2022 k.ú. Moldava nad Bodvou. Nakoľko nie je stanovená

oba vecného bremena vo výpočte uvažujem s neobmedzenou dobou trvania (20 rokov). vecné bremeno - závrada viaznúca na nehnuteľnostiach znižuje hodnotu nehnuteľností (nevýhoda). Vo výpočte uvažujem s úrokovou mierou z vkladov nefinančných položností, vkladov nad 2 roky vypočítanej z priemeru za mesiace 2022/03 - 2023/02 vykázaných NBS - 1,551%. Bežný hrubý príjem tvorí príjem z prenájmu nehnuteľností v stave bez obmedzenia závadou. Do nákladov spojených s bežným odčerpateľným zdrojom bez existencie závady som započítal daň z nehnuteľností - pozemkov v zmysle VZN č. 115 o podmienkach určovania a vyberania miestnych daní a miestneho poplatku za komunálne odpady a správné náklady spojené s administratívou. Do nákladov spojených s budúcim odčerpateľným zdrojom s existenciou závady som okrem dane z nehnuteľností započítal rovnaké náklady spojené s administratívou. Odhad obmedzenia z titulu závady odhadujem na 30% z titulu údržby inžinierskych sietí. Strata nevzniká, nakoľko tieto pozemky slúžia ako komunikácia a zeleň a aj naďalej budú slúžiť bez obmedzenia ako doposiaľ.

1.1 Základné údaje

oddelenie vecného bremena:	Závada viaznúca na nehnuteľnosti
obdobie:	Časovo neobmedzené
oba trvania:	20 r.
roková miera:	1,55 %

1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom pozemku p.č.333/2 diel č.1 GP 14/2022	529	m ²	529,00	1,488	787,15
Prenájom pozemku p.č.1125/1 diel č.2 GP 14/2022	417	m ²	417,00	1,488	620,50
Prenájom pozemku p.č.1125/1 diel č.3 GP 14/2022	243	m ²	243,00	1,488	361,58
Prenájom pozemku p.č.1125/2 diel č.4 GP 14/2022	128	m ²	128,00	1,488	190,46
Prenájom pozemku p.č.1125/1 diel č.1 GP 75/2022	40	m ²	40,00	0,661	26,44
Prenájom pozemku	72	m ²	72,00	0,661	47,59

č. 333/2 diel č. 2 GP 5/2022					
Prenájom pozemku č. 2805/1 diel č. 3 GP 5/2022	20	m ²	20,00	0,661	13,22
Prenájom pozemku č. 2805/1 diel č. 4 GP 5/2022	76	m ²	76,00	0,661	50,24
Prenájom pozemku č. 2805/1 diel č. 5 GP 5/2022	34	m ²	34,00	0,661	22,47
Prenájom pozemku č. 2805/1 diel č. 6 GP 5/2022	5	m ²	5,00	0,661	3,31
Prenájom pozemku č. 2813/3 diel č. 7 GP 5/2022	10	m ²	10,00	0,661	6,61
Prenájom pozemku č. 2813/3 diel č. 8 GP 5/2022	59	m ²	59,00	0,661	39,00
Prenájom pozemku č. 2813/3 diel č. 9 GP 5/2022	52	m ²	52,00	0,661	34,37

1.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemkov VZN č. 115	$819 \cdot 2,65/800 + 829 \cdot 0,1287/100$	3,78
Správne náklady	200	200,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		203,78

Odhadovaná strata:

0 %

bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$Z_{BE} = 2\,202,94 - 203,78 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 1\,999,16 \text{ €/rok}$$

1.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemkov VZN 0,115	$819 \cdot 2,65 / 800 + 829 \cdot 0,1287 / 100$	3,78
Správne náklady	200	200,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		203,78

Odhadovaná strata: 0 %

Obmedzenie z titulu závary:

kutočné: 25 %

repočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$5 \cdot (100 - 0) / 100 = 25,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$Z_{BU} = 2\,202,94 - 203,78 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 550,74 \text{ (25\% obmedzenie)} = 1\,448,42 \text{ €/rok}$$

1.1.5 Hospodárska ujma

$$Z_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,448,42 - 1\,999,16| = 550,74 \text{ €/rok}$$

1.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

Ročková miera: $k = 1,55 / 100 = 0,0155$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V_{SH_{VB}} = OZ \cdot \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n \cdot k}$$

$$V_{SH_{VB}} = 550,74 \cdot \frac{(1 + 0,0155)^1 - 1}{(1 + 0,0155)^1 \cdot 0,0155}$$

$$V_{SH_{VB}} = 542,33 \text{ €}$$

$$V_{SH_{VBMJ}} = V_{SH_{VB}} / MJ = 542,33 / 1685 = 0,32 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V_{SH_{VB}} = OZ \cdot \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n \cdot k}$$

$$V_{SH_{VB}} = 550,74 \cdot \frac{(1 + 0,0155)^{20} - 1}{(1 + 0,0155)^{20} \cdot 0,0155}$$

$$V_{SH_{VB}} = 9\,409,01 \text{ €}$$

$$V_{SH_{VBMJ}} = V_{SH_{VB}} / MJ = 9\,409,01 / 1685 = 5,58 \text{ €/m}^2$$

I. ZÁVER

TÁZKY A ODPOVEDE

ohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - uloženia inžinierskych sietí na pozemku CKN 333/2, 1125/1, 1125/2 a EKN č.2805/1, 2813/3 podľa GP č.14/2022 a GP 75/2022 k.ú. Moldava nad Bodvou.

EKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
tavby	
ozemky	
GP č.14/2022 - parc. č. diel č.1 z parc. č.333/2 (529 m ²)	9 484,97
GP č.14/2022 - parc. č. diel č.2 z parc. č.1125/1 (417 m ²)	7 476,81
GP č.14/2022 - parc. č. diel č.3 z parc. č.1125/1 (243 m ²)	4 356,99
GP č.14/2022 - parc. č. diel č.4 z parc. č.1125/2 (128 m ²)	2 295,04
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.1 z parc. č.1125/1 (10 m ²)	79,70
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.2 z parc. č.333/2 (72 m ²)	573,84
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.3 z parc. č.1125/1 (20 m ²)	159,40
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.4 z parc. č.2805/1 (76 m ²)	605,72
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.5 z parc. č.2805/1 (34 m ²)	270,98
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.6 z parc. č.2805/1 (5 m ²)	39,85
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.7 z parc. č.2813/3 (10 m ²)	79,70
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.8 z parc. č.2813/3 (59 m ²)	470,23
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.9 z parc. č.2813/3 (52 m ²)	414,44
polu pozemky (1 655,00 m²)	26 307,67
šeobecná hodnota celkom	26 307,67
šeobecná hodnota zaokrúhlene	26 300,00
šeobecná hodnota slovom: Dvadsaťšesťtisícristo Eur	

EKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
ozemky		
GP č.14/2022 - parc. č. diel č.1 z parc. č.333/2	1,646	870,73
GP č.14/2022 - parc. č. diel č.2 z parc. č.1125/1	1,646	686,38
GP č.14/2022 - parc. č. diel č.3 z parc. č.1125/1	1,646	399,98
GP č.14/2022 - parc. č. diel č.4 z parc. č.1125/2	1,646	210,69
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.1 z parc. č.1125/1	0,731	7,31
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.2 z parc. č.333/2	0,731	52,63
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.3 z parc. č.1125/1	0,731	14,62
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.4 z parc. č.2805/1	0,731	55,56
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.5 z parc. č.2805/1	0,731	24,85
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.6 z parc. č.2805/1	0,731	3,66
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.7 z parc. č.2813/3	0,731	7,31
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.8 z parc. č.2813/3	0,731	43,13
GP č.75/2022 - parc. č. diel č.9 z parc. č.2813/3	0,731	38,01
polu		2 414,86
aokrúhlene		2 410,00

ovom: Dvetisícštyristodesať Eur/rok

ŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena, ktoré spočíva v práve uloženia a strpenia podzemných inžinierskych sietí na parcele CKN č.333/2, 1125/1, 1125/2 EKN č.2805/1, 2813/3	9 409,01	znižuje
polu VŠH	9 409,01	

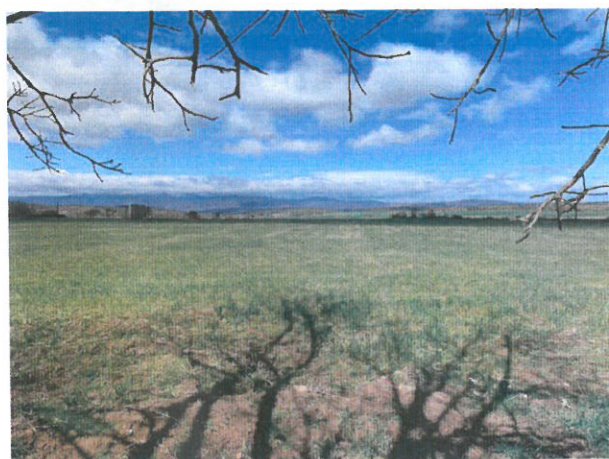
ovom: Deväťtisícštyristodevät' Eur

Moldave nad Bodvou, dňa 03.04.2023

Ing. Juraj Miškovič



FOTODOKUMENTÁCIA



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore: Stavebníctvo, odvetviach: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912363.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 17/2023.

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