

Znalec:

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

Zadávateľ:

Jozef Štefan, [REDACTED] 045 01 Moldava nad Bodvou,

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 18.3.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 11/2023

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozostávajúcej z
pozemku parc. CKN č.1962/7, 1963/6 a 2094/10 k.ú. Moldava n/B,
obec Moldava nad Bodvou, okres Košice-okolie, pre účel prevodu
nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 36(25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa ústnej objednávky zo dňa 18.3.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc. ČKN č.1962/7 podľa GP č.03/2022 a parc.č. 1963/6 a 2094/10 v k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice-okolie.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 27.2.2023 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 1.3.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na určenie vlastníckych práv k pozemku p.č.1962/7, vypracovaný Ing. Peter Komiš - KOMGEO, IČO: 37417665 pod č.03/2022 zo dňa 26.2.2022
- Znalecký posudok č.38/2022 vypracovaný znalcom Ing.Jurajom Miškovičom, ev.č.912363

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2272 k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 1.3.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 1.3.2023 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.

3. 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.

Odôvodnenie 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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) [\text{€}],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

1. Majetková podstata:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob vy. už. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
963/6	112	vodná plocha	99	1		
994/10	202	vodná plocha	99	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO Umiest. pozemku
1644/ 1	19730	orná pôda	0	1

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mesto Moldava nad Bodvou, IČO 00324451, Školská 2, Moldava nad Bodvou, PSČ 04501, SR; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Tarchy:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.2.2023.
- Zameranie nehnuteľností nebolo realizované, nakoľko výmera oceňovaných pozemkov bola prevzatá z GP č.03/2022 a LV č.2272.
- Foto-dokumentácia vyhotovená znalcom dňa 18.3.2022.

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Znalcom neboli zistené rozdiely vo využití pozemku.

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

Pozemky:

- parc. č.CKN 1962/7 trvalý trávny porast o výmere 437 m² podľa GP č.03/20220
- parc. č.CKN 1963/6 vodné plochy o výmere 112 m²
- parc. č.CKN 2094/10 vodné plochy o výmere 202 m².

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 - pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Moldava nad Bodvou, v meste Moldava nad Bodvou v jeho severnej časti na parcele č. 1962/7, 1963/6, 2094/10 okres Košice okolie. Sú situované na okraji intravilánu zastavaného územia mesta. Pozemky sú prístupné z nespevnenej poľnej cesty resp. cez pozemky priľahlých záhrad.

Mesto Moldava n/B má 11000 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 ŽÚB, SLSP, OTP. Mesto má autobusovú a železničnú stanicu, hotel, reštaurácie, športový a futbalový štadión, kúpalisko, rekreačný športový areál. Mesto má kompletnú sieť obchodov, supermarkety BILLA, LIDL 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:

Idé o pozemky v zastavanom území mesta, v jej okrajovej časti vzdialené zhruba 500 m od súvislej zástavby, v záhradkárskej lokalite. Predpoklad využitia je na záhradkárске účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie
pôrodnosti na určené účely, prípadne podnájom.

1 POZEMKY

1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.2272

OPIS

Podmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č.1962/7 podľa GP č.03/2022 a parc.č. 63/6 a 2094/10 k.ú. Moldava nad Bodvou. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Moldava nad Bodvou, v jeho severnej časti, v záhradkárskej lokalite, z časti bývalom kryte vyschnutého potoka. Pozemky nie sú zastavané, ale sú užívané obyvateľmi priľahlých záhrad. Prístup na pozemky je cez pozemky vo vlastníctve záhradkárov susedných pozemkov, resp. po nespevnenej poľnej ceste.

Všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

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

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

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

Hodnotková východisková hodnota pozemku ($V_{H_{MJ}}$) pre mesto Moldava nad Bodvou je 98€/m².

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

$$K = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

- Koeficient všeobecnej situácie som určil na úrovni 0,8 - poľnohospodárske územie značne vzdialené od obcí.

- Koeficient intenzity využitia som určil na úrovni 0,7 - záhradkové osady, domové osady, hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov

- Koeficient dopravných vzťahov som určil na úrovni 0,80 - pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (spevnené a pod.).

- Koeficient funkčného využitia 1,0 - výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných obcí a obyvateľstva.

- Koeficient technickej infraštruktúry pozemku 0,8 - bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej dopravy).

Koeficient povyšujúcich faktorov 2,0 - zvýšený záujem o kúpu.

Koeficient redukujúcich faktorov 1,0 - bez redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4/10	vodná plocha	202,00	1/1	202,00
3/6	vodná plocha	112,00	1/1	112,00

Spolu výmera				314,00
-----------------	--	--	--	--------

Obec:

Moldava nad Bodvou

/ýchodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient u
k_S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,80 * 1,00$ $* 0,80 * 2,00 * 1,00$	0,7168
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,7168$	3,57 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2094/10	$202,00 \text{ m}^2 * 3,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	721,14
parcela č. 1963/6	$112,00 \text{ m}^2 * 3,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	399,84
Spolu		1 120,98

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: GP č.46/2020

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1962/7	trvalý tráv. porast	437,00	1/1	437,00

Obec:

Moldava nad Bodvou

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odlahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient zvyšujúcich 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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,80 * 1,00 * 0,80 * 2,00 * 1,00$	0,7168
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 0,7168$	3,57 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1962/7	$437,00 \text{ m}^2 * 3,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 560,09
Spolu		1 560,09

II. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc. CKN č. 1962/7, 1963/6, 2094/10 k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice-okolie.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č.2272 - parc. č. 2094/10 (202 m ²)	721,14
LV č.2272 - parc. č. 1963/6 (112 m ²)	399,84
GP č.46/2020 - parc. č. 1962/7 (437 m ²)	1 560,09
Spolu pozemky (751,00 m²)	2 681,07
/všeobecná hodnota celkom	2 681,07
/všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 680,00
/všeobecná hodnota slovom: Dvetisícšesťstoosemdesiat Eur	

Moldava nad Bodvou, dňa 1.3.2023



Ing. Juraj Miškovič

FOTODOKUMENTÁCIA

