

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

Zadávateľ: Mesto Moldava nad Bodvou, Školská 2, 045 01 Moldava nad
Bodvou, IČO:00324451

Číslo spisu (objednávky): 2024135 zo dňa 16.4.2024 -

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2024

Vo veci: stanovenia hodnoty pozemku parc. CKN č.1345/17 a 1348/25 k.ú.
Moldava nad Bodvou podľa GP č.334/2023.

Počet listov posudku (z toho príloh): 30 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.2024135 zo dňa 16.4.2024 je znaleckou úlohou stanoviť hodnotu pozemku parc. CKN č.1345/17 a 1348/25 k.ú. Moldava n/B podľa GP č.334/2023, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice-okolie.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 16.4.2024 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.4.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č.1345/17 a 1348/25 vyhotovený MEGANA s.r.o., IČO: 52155277, č. plánu 334/2023 zo dňa 23.10.2023
- Objednávka znaleckého posudku

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1533 k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 19.4.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1345/6 k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 19.4.2024, 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 neprímeranou pohádzkou. 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 diferenciacie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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 diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1533 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.	Spol.nehnut.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1345/6	2375	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1	1	
1348/7	876	Ostatná plocha	29	1	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 Pozemok, na ktorom je dvor

29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnuteľnosť:

1 -Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto 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: ŤARCHY

Vastník poradové číslo 1 - Pod V 1417/18 zo dňa 2.1.2019 vzniká vecné bremeno spočívajúce v práve: a) strpieť opravy, údržby, modernizácie, rekonštrukcie a akékoľvek stavebné opravy, úpravy, údržby a umiestnenie stavebného objektu, b) trpieť vstup a vjazd oprávneného na slúžiace pozemky, prechod a prejazd oprávneného cez slúžiace pozemky k nehnuteľnostiam v časti A-LV parc. reg. CKN č. 1225, 1345/6, 1345/15, 1348/7, 1354, 1487/4 a to v rozsahu vymedzenom GPč.: 18/2018 a GPč.: 20/2018 v prospech Tepelné hospodárstvo Moldava, a.s., IČO: 36173061, Československej armády 34, 045 01 Moldava nad Bodvou - č.z. 23/19

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.4.2024.
- Zameranie nebolo znalcom vykonané, nakoľko výmera pozemku bola prevzatá z GP č.334/2023.
- Foto-dokumentácia vyhotovená dňa 16.4.2024 znalcom digitálnym fotoaparátom.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Výmera vzťahujúca sa na pozemky bola prevzatá z GP č.334/2023.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- geometrický plán č.334/2023 nie je zapísaný v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Pozemky:

- pozemok parc. č.1345/17 zastavaná plocha o výmere 245 m² podľa GP č.334/2023
- pozemok parc. č.1348/25 ostatná plocha o výmere 305 m² podľa GP č.334/2023

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

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

Nie sú.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v centrálnej časti mesta Moldava nad Bodvou, na parcele CKN č.1345/17 a 1348/25 podľa GP č.334/2023 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 rekreačný 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 nehnuteľnosť, ktorá slúži ako zeleň. Pozemky nie sú zastavané, na pozemkoch sa nachádzajú vzrastlé stromy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V okolí neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Identifikácia pozemku: GP č. 334/2023

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky p.č.1345/17 a 1348/25 podľa GP č.334/2023. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Moldava nad Bodvou. Pozemky slúžia ako zeleň so vzrastlými stromami a teplovodným vedením.

Všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

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

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

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

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

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

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

k_S - Koeficient všeobecnej situácie som určil na úrovni 1,2 - centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov.

k_V - Koeficient intenzity využitia som určil na úrovni 1,0 - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením.

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

k_F - Koeficient funkčného využitia 1,2 - plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha).

k_I - Koeficient druhu pozemku 1,5 - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

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

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1345/17	zastavaná plocha a nádvorie	245,00	1/1	245,00
1348/25	ostatná plocha	305,00	1/1	305,00
Spolu výmera				550,00

Obec:

Moldava nad Bodvou

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
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	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,4800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 6,4800$	32,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1345/17	$245,00 \text{ m}^2 * 32,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 906,15
parcelsa č. 1348/25	$305,00 \text{ m}^2 * 32,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 842,35
Spolu		17 748,50

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****4.1.1 GP č. 334/2023**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	32,270 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,29 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	550,00 m ²

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

$$V\check{S}_{H_{NPMJ}} = 32,270 * \left[\frac{(1+0,0029)^{15} * 0,0029}{(1+0,0029)^{15} - 1} \right] * 1,22 = 2,686 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}_{H_{NP}} = M * V\check{S}_{H_{NPMJ}} = 550,00 \text{ m}^2 * 2,686 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,477,30 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú nájom pozemku p.č.1345/17 a 1348/25 podľa GP č.334/2023 k.ú. Moldava nad Bodvou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
GP č. 334/2023 - parc. č. 1345/17 (245 m ²)	7 906,15
GP č. 334/2023 - parc. č. 1348/25 (305 m ²)	9 842,35
Spolu pozemky (550,00 m²)	17 748,50
Všeobecná hodnota celkom	17 748,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	17 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemnásttisíc sedemsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
GP č. 334/2023 - parc. č. 1345/17	2,686	658,07
GP č. 334/2023 - parc. č. 1348/25	2,686	819,23
Spolu		1 477,30
Zaokrúhlene		1 480,00

Slovom: Jedentisícštyristoosemdesiat Eur/rok

V Moldave nad Bodvou, dňa 19.04.2024

Ing. Juraj Miškovič



IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy
3. GP č.334/2023
4. Úrokové miery NBS
5. Širšie vzťahy
6. Foto dokumentácia