

Ing. Jolán Németh, 930 11 Topoľníky, Pionierska 24

Znalkyňa v odbore stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností
ev. č. 912490 číslo znaleckého posudku : **067/2023**

Z N A L E C K Ý P O S U D O K



vo veci : odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku na parcele č. 243/2 a na novovytvorených parcelách č. 246/3 a 243/4 registra „C“, vedených na LV č. 3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

0

Zadávatel' znaleckého posudku: Mesto Dunajská Streda
Hlavná 50/16
929 01 Dunajská Streda

Účel znaleckého posudku : odhad všeobecnej hodnoty nájmu za účelom umiestnenia modulovej stavby na prevádzkovanie zariadenia rýchleho občerstvenia a nealkoholických nápojov a alkoholických nápojov, ktoré neobsahujú viac ako 6 objemového percenta alkoholu, so sociálnym zariadením s prebaľovacím pultom“.

Znalecký posudok obsahuje **21** strán včítane krycieho listu, a odovzdáva sa v troch vyhotoveniach objednávateľovi , jeden exemplár archivuje znalkyňa

v Topoľníkoch, dňa 10. júla 2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku na parcele č. 243/2 a na novovytvorených parcelách č. 246/3 a 243/4 registra „C“, vedených na LV č. 3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

2. Účel posudku: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností ako podklad k zriadeniu záložného práva v tuzemskom peňažnom ústave

3. Dátum vyžiadania posudku: 10.7.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.7.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Overený geometrický plán č. 46610910-217/2023 na oddelenie pozemkov na parc. č.243/3-4 overeného dňa 12.07.2023 pod číslom G1-1508/2023, vypracovaného GEOPLANOM DS s.r.o. so sídlom v Malých Dvorníkoch

5.2 Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3521 kat. územie Dunajská Streda, zo dňa 6.7.2023, vytvoreného cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.7.2023
- Zistenie skutkového stavu
- Priemerné úrokové miery z úverov poskytnutých v eurách
- <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analiticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>
- Orto fotodokumentácia
- Mapa www.zbgis.skgeodesy.sk zo dňa 25.7.2023

Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov. www.slov-lex.sk
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

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 objednávateľa: neboli vznesené

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: podklad k napísaniu nájomnej zmluvy na parcelu č. 243/2 a na novovytvorené parcely č. 246/3 a 243/4 registra „C“, vedených na LV č. 3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda, na ktorých budú umiestnené modulové stavby na prevádzkovanie zariadenia rýchleho občerstvenia a nealkoholických nápojov a alkoholických nápojov, ktoré neobsahujú viac ako 6 objemového percenta alkoholu, so sociálnym zariadením s prebaľovacím pultom.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, (v znení č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z.,

V znaleckom posudku mám stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nájmu na parcele č. 243/2 a na novovytvorených parcelách č. 246/3 a 243/4 registra „C“, vedených na LV č. 3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda, za účelom umiestnenia modulovej stavby na prevádzkovanie zariadenia rýchleho občerstvenia a nealkoholických nápojov a alkoholických nápojov, ktoré neobsahujú viac ako 6 objemového percenta alkoholu, so sociálnym zariadením s prebaľovacím pultom“.

Hodnota nájmu za pozemok vyplýva zo všeobecnej hodnoty nájmu pozemku a je stanovená pre aktuálnu úrokovú sadzbu NBS k dátumu hodnotenia súčasného daňového zaťaženia a pre predpokladanú dobu návratnosti – spravidla 20 rokov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku sa vychádza zo vzťahu :

$$VSH_{NPMJ} = VSH_{Poz. MJ} * ((1+k)^n * k / ((1+k)^n * kn \text{ EUR/rok})$$

$VSH_{Poz. mj}$ - všeobecná hodnota pozemku za mernú jednotku EUR/m²

kn - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie = 100+ N/100

N - náklady spojené s dosiahnutím HV (daň z príjmu) – 21%

k = úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosahuje v desatinnom tvare (%/ 100)

n = časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí :max.20 rokov

$VSH_{NP} = VSH_{Poz. mj} * C$

$C = k/N$

Všeobecná hodnota pozemku pre výpočet nájmu bude stanovená 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 zvyšujúcich resp. redukujúcich faktorov.

$VSH_{poz} = M \cdot VSM_{MJ} (€)$

kde : VSH_p - všeobecná hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciáciou

$V\dot{S}M_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m² - ktorá je určená z východiskovej hodnoty mesta Dunajská Streda.

M - výmera pozemku v m²

k - celkový koeficient prepočtu polohy, vypočíta sa podľa vzťahu :

$$k_{pD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,5 - 2,0)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,8 - 1,20)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,2)

k_P - koeficient funkčného využitia (0,9 - 2,0)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry (0,8 - 1,5)

k_Z - koeficient povyšujúcich : (1,01 -3,0)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov: (0,2 – 0,99)

Dotknuté na pozemky , registra „C-KN“, na parcele č. 243/2 a na novovytvorených parcelách č. 246/3 a 243/4 registra „C“, vedených na LV č. 3251 v kat. území Dunajská Streda sú vedené ako zastavané plochy resp. ostatné plochy. V skutočnosti sú prázdne, umiestnená je na časti iba betónová plocha. Využitie v budúcnosti na základe vyjadrenia Mestského úradu v Dunajskej Strede bude na umiestnenia modulovej stavby na prevádzkovanie zariadenia rýchleho občerstvenia a nealkoholických nápojov a alkoholických nápojov, ktoré neobsahujú viac ako 6 objemového percenta alkoholu, so sociálnym zariadením s prebaľovacím pultom.

Porovnávacia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty a nájmu je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b1) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1) LIST VLASTNÍCTVA č. 3251- výpis vytvorený cez katastrálny portál

časť A: Majetková podstata:

Parcely registra " C" evidované na katastrálnej mape

pozemok na parcele č. 243/1	ostatná plocha	vo výmere	4 286 m ²
pozemok na parcele č. 243/2	zastavaná plocha	vo výmere	34 m ²

ostatné parcely registra „C“ nevyžiadané

časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

účastník právneho vzťahu : **vlastník**

por.č.1

Mesto Dunajská Streda

IČO: 305383

spoluvlastnícky podiel 1/1

c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: 12. júla 2023

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom hodnotenia sú pozemky, predloženie technickej dokumentácie je irelevantné. Bol predložený overený geometrický plán č. 46610910-217/2023 na oddelenie pozemkov na parc. č.243/3-4 overeného dňa 12.07.2023 pod číslom G1-1508/2023, vypracovaného GEOPLANOM DS s.r.o. so sídlom v Malých Dvorníkoch

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Dotknuté na pozemky , registra „C-KN“, na pozemku parc. č. 243/2 a pôvodná parcela č. 243/1 , z ktorej boli oddelené novovytvorené parcely č. 243/1 a 243/4 sú vedené na LV č. 3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

Lokalita sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Dunajská Streda na rohu ulíc Jesenského a Táborovej , v areáli mestského parku. Pozemky sú vo výlučnom vlastníctve mesta Dunajská Streda.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu :

- pozemok na parc. č.243/2
- pozemok na novovytvorenej parc. č. 243/1
- pozemok na novovytvorenej parc. č. 243/4

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadanie a funkčného využívania pozemkov, názov ÚP k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je ÚP verejne prístupný :**

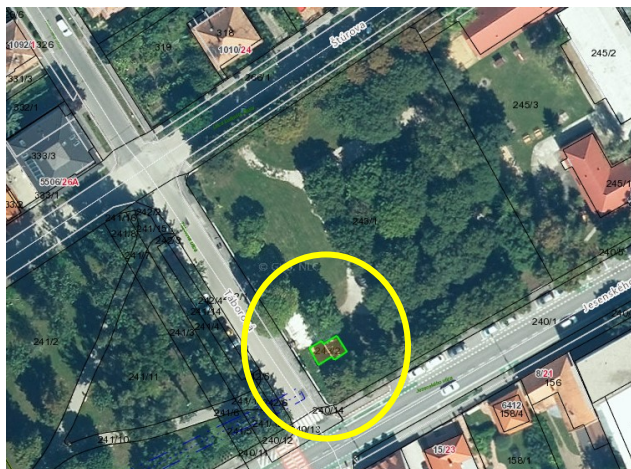
Lokalitana základe platného územného plánu mesta je využívaná ako mestský park. Horeuvedené parcely v budúcnosti na základe vyjadrenia Mestského úradu v Dunajskej Strede budú využité na umiestnenia modulovej stavby na prevádzkovanie zariadenia rýchleho občerstvenia nealkoholických nápojov a alkoholických nápojov, ktoré neobsahujú viac ako 6 objemového percenta alkoholu, so sociálnym zariadením s prebaľovacím pultom.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Lokalita je určená pre mestský park.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Dotknuté pozemky sa nachádzajú na rohu ulíc Jesenského a Táborovej.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: Riziká, spojených s využívaním nehnuteľností nie sú známe ani neboli zistené

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Dotknuté pozemky na novovytvorených parcelách boli oddelené geometrickým plánom č. 46610910-217/2023 z pozemku registra „C-KN“ parc. č. 243/1 ako novovytvorené parcely č. 243/3 a 243/4.

Hodnotený je aj pozemok registra „C-KN“ parc. č. 243/2, ako zastavaná plocha. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Dunajská Streda v areáli mestského parku na ulici Jesenského.

Pozemky sa nachádzajú v rámci areálu vo vlastníctve mesta Dunajská Streda.

Mesto plánuje na pozemkoch umiestniť modulovú stavbu na prevádzkovanie zariadenia rýchleho občerstvenia a nealkoholických nápojov nealkoholických nápojov a alkoholických nápojov, ktoré neobsahujú viac ako 6 objemového percenta alkoholu, so sociálnym zariadením s prebaľovacím pultom.

Terén je rovinný. Miesto je frekventované, patrí do užšieho centra okresného mesta s možnosťou napojenia sa na všetky dostupné inžinierske siete. Dopravné podmienky sú výborné. V tesnej blízkosti je autobusová i železničná stanica.

Pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov som vychádzala z východiskovej hodnoty na mernú jednotku mesta Dunajská Streda.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
243/2	zastavaná plocha a nádvorie	34,00	1/1	34,00
243/3	ostatná plocha	56,00	1/1	56,00
243/4	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
Spolu výmera				94,00

Obec:

Dunajská Streda

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	9. - využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	2,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _t koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

infraštruktúry pozemku		
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	$k_{PD} = 1,30 * 2,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	17,5500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 17,5500$	174,80 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 243/2	$34,00 \text{ m}^2 * 174,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 943,20
parcels č. 243/3	$56,00 \text{ m}^2 * 174,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 788,80
parcels č. 243/4	$4,00 \text{ m}^2 * 174,80 \text{ €/m}^2 * 1/1$	699,20
Spolu		16 431,20

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****4.1.1 pozemok**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku som použila metódu s výpočtom, nie porovnávaním, nakoľko nemala som k dispozícii hodnoverné údaje v tejto lokalite.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku sa vychádza zo vzťahu:

$$VSH_{NPMJ} = VSH_{Pou MJ} * ((1+k)^n * k / ((1+k)^n * kn) \quad (\text{EUR/m}^2/\text{rok})$$

$VSH_{Pou MJ}$ - všeobecná hodnota pozemku za mernú jednotku EUR/m²

kn koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie = $100 + N/100$

N náklady spojené s dosiahnutím HV (daň z príjmu) – 1,21

k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosahuje v desatinnom tvare (%/100)

úroková miera „ k “ bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) – EUR v (%) p.a. pre Slovensko, pre vklady domácností s dobou dohodnutej splatnosti nad 5 rokov.. Pre posudzované (známe) obdobie rok 05/2023, je 3,80%

<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analiticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-uklady>

n časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí :max.20 rokov

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 174,800 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 3,80 %
Daň z príjmu: 21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zataženie: 1,21
Počet MJ pozemku: 94,00 m²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 174,800 * \left[\frac{(1+0,0380)^{20} * 0,0380}{(1+0,0380)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 15,289 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 94,00 \text{ m}^2 * 15,289 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,437,17 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
pozemok na parc.	243/3	56,00
pozemok na parc.	243/2	34,00
pozemok na parc.	243/4	4,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemkov.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku som použila metódu s výpočtom, nie porovnávaním, nakoľko nemala som k dispozícii hodnoverné údaje v tejto lokalite.

Časové obdobie trvania nájmu pri neobmedzenom trvaní platí :max.20 rokov

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok na parc. č. 243/2 (34 m ²)	5 943,20
pozemok na novovytvorenej parc. č. 243/3 (56 m ²)	9 788,80
pozemok na novovytvorenej parc. č. 243/4 (4 m ²)	699,20
Spolu pozemky (94,00 m ²)	16 431,20
Všeobecná hodnota celkom	16 431,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	16 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícštyristo Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/ MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
pozemok na parc. 243/2 a na novovytvorených parc. č. 243/3 a 243/4	15,289	1 437,17
Spolu		1 437,17
Zaokrúhlene		1 440,00

Slovom: Jedentisícštyristoštyridsať Eur/rok

v Topoľníkoch, dňa 10. júla 2023

Ing. Jolán Németh

IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3251
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov parc. č. 243/3-4
- Úrokové miery úverov NBS
- Ponuky realitných kancelárií
- Osvedčenie znalca č. 097/04

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetví: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom: **912490***

*Znalecký posudok/ znalecký úkon je zapísaný v elektronickom denníku Ministerstva spravodlivosti SR pod číslom **067/2023***

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

Ing. Jolán Németh