

Ing. Jolán Németh, 930 11 Topoľníky, Pionierska 24

Znalkyňa v odbore stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti
ev. č. 912490

číslo znaleckého posudku : 006/2024

ZNALECKÝ POSUDOK



o veci : odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra registra „C“ KN na novovytvorených parcelách podľa geometrických plánov č. 46610910-540/2023, 46610910-541/2023, 46610910-542/2023, 46610910-543/2023, 46610910-544/2023, 46610910-545/2023 a 46610910-546/2023 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

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

Účel znaleckého posudku : uzavretie zmluvy na všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

Znalecký posudok obsahuje **54** strán vrátane krycieho listu, a odovzdáva sa v troch vyhotoveniach objednávateľovi a jeden exemplár archivuje znalec

Topoľníky, dňa 15. februára 2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Odhad odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra registra „C“ KN na novovytvorených parcelách podľa geometrických plánov č. 46610910-540/2023, 46610910-541/2023, 46610910-542/2023, 46610910-543/2023, 46610910-544/2023, 46610910-545/2023 a 46610910-546/2023 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda

2. Účel posudku: prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 8. februára 2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8. februára 2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.a Dodané zadávateľom (objednávateľom):

- Geometrický plán č. 46610910-540/2023, overeného dňa 11.1.2024
- Geometrický plán č. 46610910-541/ 2023 overeného dňa 12.1.2024
- Geometrický plán č. 46610910-542/2023 overeného dňa 12.1.2024
- Geometrický plán č. 46610910-543/2023 overeného dňa 11.1.2024
- Geometrický plán č. 46610910-544/2023 overeného dňa 12.1.2024
- Geometrický plán č. 46610910-545/2023 overeného dňa 11.1.2024
- Geometrický plán č. 46610910-546/2023 overeného dňa 11.1.2024

5.b Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 3251 zo dňa 10.2.2024, vytvorený cez katastrálny portal
- Kópie z katastrálnej mapy zo dňa 10.2.2024, vytvorený cez katastrálny portal
- Fotodokumentácie - orto
- Vývoj ceny za m²rozlohy pozemku pozemkov v Dunajskej Strede na predaj
- Priemerné úrokové miery z úverov

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z. a vyhlášky č.213/2017 Z.z.

6a Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č.228 z 20.júla 2018, 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
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 218 z 9.7.2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

- Vyhláška MS SR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhl. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a preklad. v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.
- Vyhláška MSSR č. 33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 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
- Vyhláška MSSR č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (dôvod: odstránenie disproporcie podielovej odmeny).
- STN 7340 55 - Výpočet obstaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

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

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť : uzavretie zmluvy na všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách č. 1936/406, parc. č. 1936/407, parc. č. 1936/409, parc. č. 1936/410, parc. č. 1936/408, parc. č. 2298/207 a na parc. č. 2521/44.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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 nájmu registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách oddelených geometrickými plánmi č. 46610910-540/2023, 46610910-541/2023, 46610910-542/2023, 46610910-543/2023, 46610910-544/2023, 46610910-545/2023 a 46610910-546/2023 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda, z pôvodných parciel vedených na liste vlastníctva č.3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda ako pozemky registra „C“ na novovytvorených parcelách č. 1936/406, parc. č. 1936/407, parc. č. 1936/409, parc. č. 1936/410, parc. č. 1936/408, parc. č. 2298/207 a na parc. č. 2521/44, v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku sa vychádzame 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) – 15%

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

Všeobecná hodnota pozemku pre výpočet nájmu je 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.

$$VSH_{poz} = M \cdot VSM_{MJ} (\text{€})$$

kde : VSH_p - všeobecná hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciáciou

VSM_{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 :

$$k_{pD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_t \cdot k_Z \cdot k_R$$

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

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

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

Dotknuté pozemky na novovytvorených parcelách. registra „C-KN“ boli oddelené geometrickými plánmi č. 46610910-540/2023, 46610910-541/2023, 46610910-

542/2023, 46610910-543/2023, 46610910-544/2023, 46610910-545/2023 a 46610910-546/2023 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda, z pôvodných parciel vedených na liste vlastníctva č.3251 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda ako pozemky registra „C“ na novovytvorených parcelách č. 1936/406, parc. č. 1936/407, parc. č. 1936/409, parc. č. 1936/410, parc. č. 1936/408, parc. č. 2298/207 a na parc. č. 2521/44, v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda. Pôvodné pozemky sú vedené na liste vlastníctva č.3251 vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, vo výlučnom vlastníctve. Na novovytvorených pozemkoch budú uložené podzemné nádrže na komunálny odpad. Druhy pozemkov sú vedené ako zastavané plochy, resp. ostatné plochy.

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

Pozemky, na ktorých sa nachádzajú hodnotené stavby, sú zapísané na listoch vlastníctva:

1) Výpis z listu vlastníctva LV č. 3251

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. 1936/40	zastavaná plocha	vo výmere	3 814 m ²
parc. č. 1936/43	zastavaná plocha	vo výmere	826 m ²
parc. č. 1936/68	ostatná plocha	vo výmere	1 043 m ²
parc. č. 1936/98	ostatná plocha	vo výmere	352 m ²
parc. č. 1936/140	ostatná plocha	vo výmere	2 055 m ²
parc. č. 1936/185	ostatná plocha	vo výmere	673 m ²
parc. č. 1936/186	ostatná plocha	vo výmere	459 m ²
parc. č. 1936/195	zastavaná plocha	vo výmere	977 m ²
parc. č. 2298/93	zastavaná plocha	vo výmere	520 m ²
parc. č. 2298/95	zastavaná plocha	vo výmere	131 m ²
parc. č. 2298/96	zastavaná plocha	vo výmere	260 m ²
parc. č. 2520	zastavaná plocha	vo výmere	964 m ²
parc. č. 2521/13	zastavaná plocha	vo výmere	541 m ²

ostatné pozemky neuvedené

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Účastník právneho vzťahu : vlastník

Por. č. 1

Mesto Dunajská Streda IČO: 305383 spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: vid'. LV (v prílohe)

Iné údaje : vid'. LVč. 3251 (v prílohe)

Ťarchy: vid'. LV č. 3251 (v prílohe)

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 8.2.2024

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom : nakoľko predmetom hodnotenia sú pozemky, predloženie dokumentácie je irrelevantné.

e) Údaje katastra nehnuteľností predmetom znaleckého posudku sú pozemky na novovytvorených parcelách č. 1936/406, parc. č. 1936/407, parc. č. 1936/409, parc. č.

1936/410, parc. č. 1936/408, parc. č. 2298/207 a na parc. č. 2521/44, v kat. území Dunajská Streda podľa priložených geometrických plánov č. 46610910-540/2023, 46610910-541/2023, 46610910-542/2023, 46610910-543/2023, 46610910-544/2023, 46610910-545/2023 a 46610910-546/2023 v kat. území Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda. Pozemky sú vedené ako zastavané plochy, resp. ostatné plochy.

Novovytvorená parcela č. 2521/44 je nesprávne označená na geometrickom pláne č. 46610910-540/2023! Označená je ako novovytvorená parc. č. 2521/13!

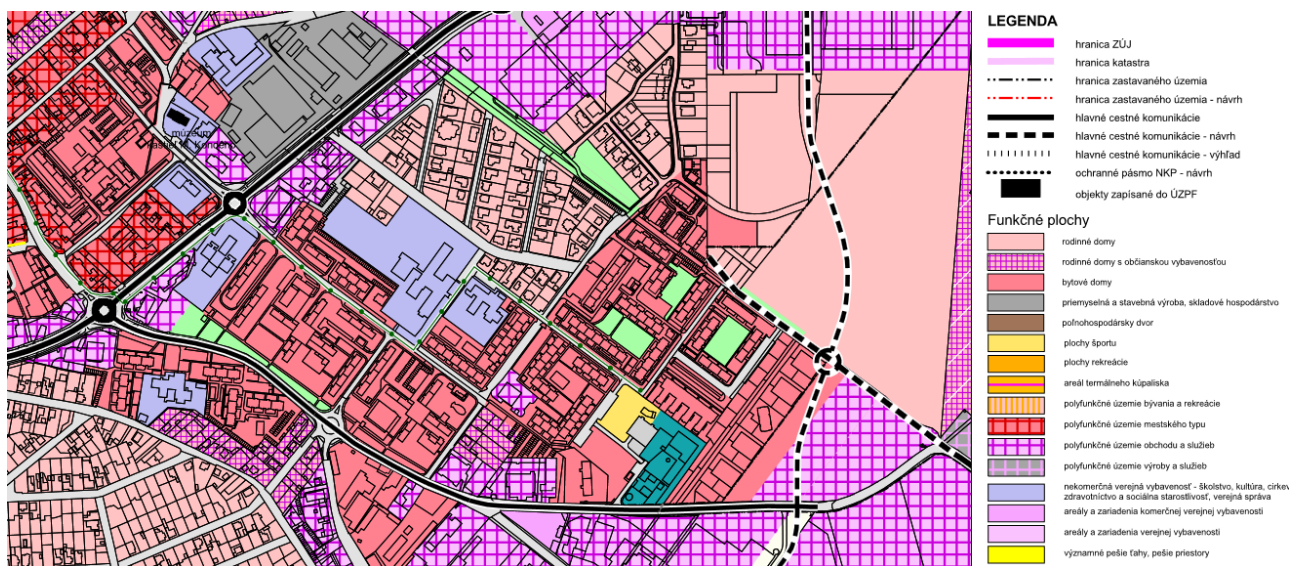
f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/406	ostatná plocha	vo výmere	34 m ²
Pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/407	ostatná plocha	vo výmere	48 m ²
Pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/409	ostatná plocha	vo výmere	45 m ²
Pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/410	ostatná plocha	vo výmere	52 m ²
Pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/408	zastavaná plocha	vo výmere	40 m ²
Pozemok na novovytvorenej parc. č. 2298/207	zastavaná plocha	vo výmere	63 m ²
Pozemok na novovytvorenej parc. č. 2521/44	zastavaná plocha	vo výmere	26 m ²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené: 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 :

Na novovytvorených parcelách budú vybudované podzemné kontajnery na odpad.



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotenú pozemky na novovytvorených parcelách sa nachádzajú v užšom centre zastavaného územia mesta Dunajská Streda, v lokalite, ktorá je určená na bytové domy s občianskou vybavenosťou. Predmetná lokalita má vybudované všetky inžinierske siete mesta, ako verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovodná prípojka, telefón, káblová televízia a pod.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Druhy pozemkov sú vedené ako zastavané plochy, resp. ostatné plochy. Na pozemkoch nenachádzajú stavby. Vzhľadom na tvar, malé výmery, úzky okruh záujemcov o kúpu a umiestnenie pozemkov, ďalšie vyššie využitie je značne limitované. Na novovytvorených parcelách budú vybudované podzemné kontajnery na odpad.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: pozemky sú bez tiarch a záväzkov.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 pozemky – pozemky na novovytvorených parcelách č.**

Terén, kde sa nachádzajú hodnotené novovytvorené parcely sú rovinaté. V lokalite sú vybudované miestne komunikácie a všetky verejné inž. siete mesta, všetky pozemky majú priamy vstup na verejné priestranstvo.

Hodnotené novovytvorené parcely, sú vedené na liste vlastníctva č. 3251, ako zastavané plochy resp. ostatné plochy vo výlučnom vlastníctve mesta Dunajská Streda

Využitie v budúcnosti na vyššie využitie je, vzhľadom na ich výmeru a polohu, je značne limitované.

Terén je rovinatý. V lokalitách sú vybudované miestne komunikácie a všetky verejné inž. siete mesta.

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

Počítam i redukujúcim faktorom, nakoľko hodnotené pozemky majú malú výmeru a ich využívanie v budúcnosti je značne limitované.

Na novovytvorených parcelách budú vybudované podzemné kontajnery na odpad

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1936/406	ostatná plocha	34,00	1/1	34,00
1936/407	ostatná plocha	48,00	1/1	48,00
1936/408	zastavaná plocha a nádvorie	40,00	1/1	40,00
1936/409	ostatná plocha	45,00	1/1	45,00
1936/410	ostatná plocha	52,00	1/1	52,00
2298/207	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2521/44	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	26,00
Spolu výmera				308,00

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	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu,	1,30

koeficient intenzity využitia	ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich 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	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 0,75$	7,4149
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,4149$	73,85 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1936/406	$34,00 \text{ m}^2 * 73,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 510,90
parcels č. 1936/407	$48,00 \text{ m}^2 * 73,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 544,80
parcels č. 1936/408	$40,00 \text{ m}^2 * 73,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 954,00
parcels č. 1936/409	$45,00 \text{ m}^2 * 73,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 323,25
parcels č. 1936/410	$52,00 \text{ m}^2 * 73,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 840,20
parcels č. 2298/207	$63,00 \text{ m}^2 * 73,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 652,55
parcels č. 2521/44	$26,00 \text{ m}^2 * 73,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 920,10
Spolu		22 745,80

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**3.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****3.1.1 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 som vychádzala zo vzťahu:

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

kde :

$VSH_{POJ MJ}$ - 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) – 1,15

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

úroková miera „ k “ bola stanovená na základe priemerných úrokových mier nových vkladov (nové obchody) – EUR v (%) p.a. pre Slovensko, pre vklady nefinančných spoločností s dobou dohodnutej splatnosti nad 5 rokov. Pre posudzované (známe) obdobie 1rok 2021, čo je 3,67%

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

n časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní -15 rokov

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 73,850 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 15 rokov

Úroková miera: 3,67 %

Daň z príjmu: 15 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,15

Počet MJ pozemku: 308,00 m²

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

$$VSH_{NPMJ} = 73,850 * \left[\frac{(1+0,0367)^{15} * 0,0367}{(1+0,0367)^{15} - 1} \right] * 1,15 = 7,463 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 308,00 \text{ m}^2 * 7,463 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,298,60 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách : uzavretie zmluvy na všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemkov registra „C-KN“ na novovytvorených parcelách č. 1936/406, parc. č. 1936/407, parc. č. 1936/409, parc. č. 1936/410, parc. č. 1936/408, parc. č. 2298/207 a na parc. č. 2521/44.

Na novovytvorených parcelách budú vybudované podzemné kontajnery na odpad

Všeobecná hodnota nájmu bola vypočítaná ako najpravdepodobnejšia hodnota nájmu pozemkov ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ pozemku, aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou: ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty pozemkov dosiahnutej prostredníctvom nájmu pozemkov k termínu ohodnotenia.

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 8.2.2024, ktorú by mala 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 pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/406 (34 m ²)	2 510,90
pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/407 (48 m ²)	3 544,80
pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/408 (40 m ²)	2 954,00
pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/409 (45 m ²)	3 323,25
pozemok na novovytvorenej parc. č. 1936/410 (52 m ²)	3 840,20
pozemok na novovytvorenej parc. č. 2298/207 (63 m ²)	4 652,55
pozemok na novovytvorenej parc. č. 2521/44 (26 m ²)	1 920,10
Spolu pozemky (308,00 m ²)	22 745,80
Všeobecná hodnota celkom	22 745,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	22 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisíc sedemsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
pozemok	7,463	2 298,60
Spolu		2 298,60
Zaokrúhlene		2 300,00

Slovom: Dvetisíc tristo Eur/rok

MIMORIADNE RIZIKÁ : znalec nemal k dispozícii vedomosti spojených o prípadných rizík s užívaním nehnuteľností.

v Topoľníkoch, dňa 15. februára 2024

Ing. Jolán Németh

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3251 kat. územie Dunajská vytvorený cez katasterportal
- Informatívne kópie z katastrálnych máp, vytvorené cez katastrálny portál
- Geometrický plán č. 46610910-540/2023
- Geometrický plán č. 46610910-541/ 2023
- Geometrický plán č. 46610910-542/2023
- Geometrický plán č. 46610910-543/2023
- Geometrický plán č.46610910-544/2023
- Geometrický plán č. 46610910-545/2023
- Geometrický plán č. 46610910-546/2023
- Priemerné úrokové miery z úverov
- Vývoj ceny za m² rozlohy pozemku pozemkov v Dunajskej Strede
- Zmena mena znalca
- 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 **006/2024***

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

Ing. Jolán Németh