

Znalec: **ZNALCI s. r. o.**
Hollého 552
034 95 Likavka

Zadávateľ: **Valaliky Industrial Park, s.r.o.**
Mlynské nivy 44/a
827 15 Bratislava

Číslo objednávky: objednávka č. 20220068 zo dňa 24.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 105/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti, pozemky v katastrálnom území Barca, Valaliky, Haniska, Geča

Počet strán (z toho príloh): 30 (1) + CD
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov katastrálne územie Barca, register KN-E parc. č. 1562/1, 1552, 1553, 1556, 1557, register parc. č. KN-C 1622/2, 1598/2; katastrálne územie Valaliky, register KN-E, parc.č. 1569, 178/2, 179/2, 187/2, 113/101, 1568 register parc. č. KN-C 1177/1, 1177/2, 1400, 1416, 1420, 1443/1; katastrálne územie Haniska, register KN-E parc.č. 2458/26, 2458/27, 2458/28, 2458/29, 2458/30, 2459, katastrálne územie Geča, register KN-E parc. č. 179

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkoprávno vysporiadanie.

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

27.08.2022

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

27.08.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka
- Geometrický plán GDZV-40-04/2022
- Geometrický plán GDZV-40-08/2022
- Geometrický plán GDZV-40-09/2022
- Geometrický plán GDZV-40-10/2022
- Geometrický plán GDZV-40-11/2022
- Geometrický plán GDZV-40-12/2022

b) podklady získané znalcom :

- Územný plán obce Valaliky – Urbanistická štúdia obce Valaliky, február 2004;Priemyselný park (grafická časť 1, časť 2, časť 3, časť 4, časť 5, časť 6, textová časť);Zmeny a doplnky č.3, november 2012; VZN č.3/2013 o záväznej časti Zmien a doplnkov č.3 Územného plánu obce Valaliky; Zmeny a doplnky č.4 ÚPN-O obce Valaliky;VZN č.8/2016 o záväznej časti Územného plánu obce Valaliky s premietnutím zmien a doplnkov č.4 Územného plánu obce (www.valaliky.sk)
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Valaliky 2016-2022 (www.valaliky.sk)
- Ortomapa dotknutého územia.
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 254/2010 Z.z. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov. (vyhláška č. 400/2006 Z. z., vyhláška č. 565/2008 Z. z., vyhláška č. 34/2009 Z. z. vyhláška č. 524/2009 Z. z. a vyhláška č. 218/2018 Z.z.)
- 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) v znení neskorších predpisov (zákon č. 212/2018 Z.z.).
- Vyhláška 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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) v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

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 pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu pozemku (VŠH_{POZ}) možno stanoviť

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch), 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. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = OZ/k$, kde Oz je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$.

Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur}/\text{m}^2),$$

kde:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{MJ} Eur/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových

osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Nájom pozemku

Výpočet objektívneho nájomného sa riadi ustanoveniami Prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z v platnom znení. Vo vyhláške č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, je uvedený pod bodom „G“. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok“. Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_N \quad (\text{Eur/m}^2, \text{rok})$$

kde:

$VŠH_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (Eur/m²),

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

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Bez požiadaviek.

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 v platnom znení (vyhláška č. 254/2010 Z.z. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.). Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je aplikovaná metóda polohovej diferenciacie, vzhľadom na to že na použitie výnosovej metódy a porovnávacjej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Na výpisu z listov vlastníctva k.ú. Barca LV č.: 1694, 236, 1687, 1365, 1695, 289; k.ú. Valaliky LV č.: 2757, 739, 2217, 191, 565, 2207, 1890, 2263; k.ú. Haniska LV č.: 1538, 1668, 1667, 1666, 1675, 1935 a k.ú. Geča LV č.: 1453 vytvorených cez katastrálny portál , ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná osobne znalcom dňa 27.08.2022.

Zameranie nehnuteľnosti - vykonané pri obhliadke dňa 27.08.2022

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vykonaná znalcom osobne pri obhliadke 27.08.2022

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných informácií a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Údaje KN sú v súlade so skutočnosťou.

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

Katastrálne územie Barca

Parcela číslo	1562/1	26845 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	1622/2	519 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-C
Parcela číslo	1598/2	3174 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-C
Parcela číslo	1552	5361 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	1553	7021 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	1556	8455 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	1557	10024 m ²	orná pôda	register KN-E

Katastrálne územie Valaliky

Parcela číslo	1569	7106 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-E
Parcela číslo	1177/1	1500 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-C
Parcela číslo	1177/2	276 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-C
Parcela číslo	1400	35704 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-C
Parcela číslo	1416	52515 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-C
Parcela číslo	1420	68731 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-C
Parcela číslo	178/2	710 m ²	ostatná plocha	register KN-E
Parcela číslo	179/2	297 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-E
Parcela číslo	187/2	125 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-E
Parcela číslo	113/101	84 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	register KN-E

Katastrálne územie Haniska

Parcela číslo	2458/26	5396 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	2458/27	10882 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	2458/28	10806 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	2458/29	14509 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	2458/30	14488 m ²	orná pôda	register KN-E
Parcela číslo	2459	309244 m ²	trvalý trávnatý porast	register KN-E

Katastrálne územie Geča

Parcela číslo	179	8367 m ²	ostatná plocha	register KN-E
---------------	-----	---------------------	----------------	---------------

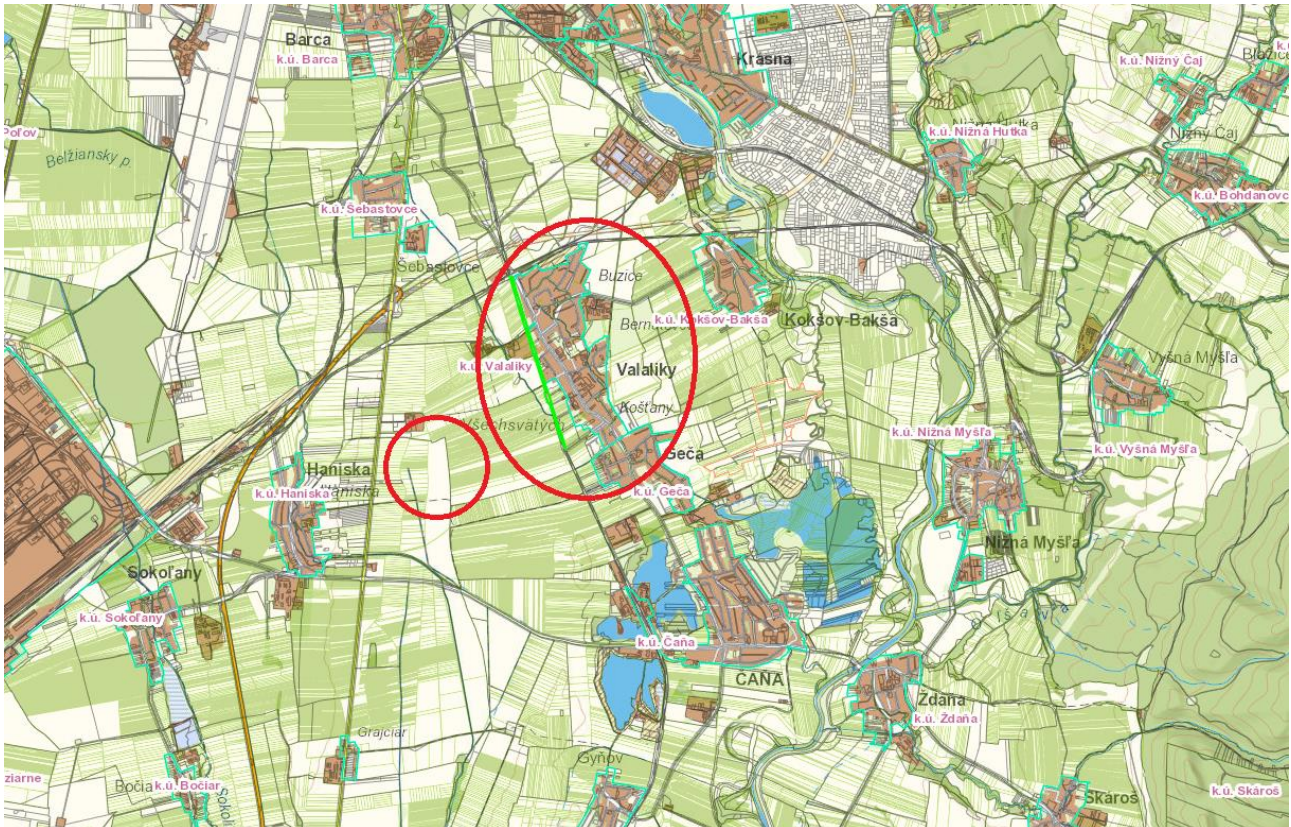
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia sa nachádzajú v katastrálnych územiach Barca, Valaliky, Haniska a Geča. Pozemky sú rovinatého charakteru. Prístup k pozemkom nachádzajúcich sa v katastrálnych územiach Barca, Valaliky a Geča je možný zo spevnených komunikácií. Pozemky v katastrálnom území Haniska sa nachádzajú v strede agrárneho územia bez prístupu z verejných pozemkov alebo zo spevnenej komunikácie. Pozemky sú situované ako v zastavanom území obcí tak mimo zastavaného územia obcí. Pozemky sú s možnosťou napojenia na verejné inžinierske siete. Jazda do centra krajského mesta Košice je do 15min jazdy osobným automobilom pri bežnej premávke.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky boli v dobe obhliadky využívané v súlade nim určenom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V dobe obhliadky neboli znalcovi známe žiadne.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Barca, Valaliky, Haniska a Geča, v ich zastavaných územiach ako aj mimo zastavaného územia obcí. Pozemky sú druhu: orná pôda, zastavané plochy a nádvoría, ostatné plochy a trvalé trávnaté porasty;

Pozemky boli rozdelené podľa ich funkčného využitia na pozemky pod komunikáciami, príľahlá zeleň pri komunikácií, stavebný pozemok a pozemky, na ktorých sú polia.

Pre pozemky v katastrálnych územiach Valaliky, Haniska a Geča, nakoľko sa tieto obce nachádzajú blízko krajského mesta Košice, predpokladá sa zvýšený záujem po pozemkoch, preto je východisková hodnota pozemku stanovená vo výške 60 % z východiskovej hodnoty mesta Košíc $26,56 \text{ eur/m}^2 = 15,94 \text{ eur/m}^2$.

Pre pozemky v katastrálnom území Barca sa určuje východisková hodnota priamo z krajského mesta Košice.

Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas, známe.

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky na ktorých je pole; parcela číslo 1562/1, 1552, 1553, 1556, 1557, register KN-E, k.ú. Barca

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1562/1, 1552, 1553, 1556, 1557	orná pôda	1,00	1/1	1,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

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 <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu</i>	0,95
	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým	0,90

k_D koeficient dopravných vzťahov	vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu</i>	0,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>možnosť výstavby</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 0,85$	0,5814
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,5814$	15,44 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1562/1, 1552, 1553, 1556, 1557	$1,00 \text{ m}^2 * 15,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15,44
Spolu		15,44

3.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemky pod komunikáciami; register KN-E parcela číslo 1569, 179/2, 187/2, 1568; register KN-C 1400, 1416, 1420, 1443/1; k.ú. Valaliky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1569, 179/2, 187/2, 1568, 1400, 1416, 1420, 1443/1	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Valaliky

Východisková hodnota:

$V_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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	1,30

	stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>cesta</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
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 <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa, východisková hodnota 60% z Košíc</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	1,2741
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,2741$	20,31 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1569, 179/2, 187/2, 1568, 1400, 1416, 1420, 1443/1	$1,00 \text{ m}^2 * 20,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20,31
Spolu		20,31

3.1.1.3 Identifikácia pozemku: Stavebný pozemok; parcela číslo 1177/1, register KN-C, k.ú. Valaliky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1177/1	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Valaliky

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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 <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
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 <i>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,30
k_T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>voda, elektrina, plyn</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa, východisková hodnota 60% z Košíc</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viažuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>ochranné pásmo vysokého napätia</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,6609
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,6609$	26,47 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1177/1	1,00 m ² * 26,47 €/m ² * 1/1	26,47
Spolu		26,47

3.1.1.4 Identifikácia pozemku: Príľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 1177/2, register KN-C, k.ú. Valaliky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1177/2	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Valaliky

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 60,00% z 26,56 €/m² = 15,94 €/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 <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,</i>	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>zeleň pri komunikácii</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
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 <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,05
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa, východisková hodnota 60% z Košíc</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,00$	1,1227
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,1227$	17,90 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1177/2	$1,00 \text{ m}^2 * 17,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17,90
Spolu		17,90

3.1.1.5 Identifikácia pozemku: Príľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 178/2, register KN-E, k.ú. Valaliky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
178/2	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00

Obec:

Valaliky

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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 <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,</i>	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>zeleň pri komunikácii</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
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 <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,05
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa, východisková hodnota 60% z Košíc</i>	1,00

k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>neuplatňuje sa</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,00$	1,1227
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,1227$	17,90 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 178/2	$1,00 \text{ m}^2 * 17,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17,90
Spolu		17,90

3.1.1.6 Identifikácia pozemku: Príľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 113/101, register KN-E, k.ú. Valaliky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
113/101	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Valaliky

Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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 <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,</i>	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>zeleň pri komunikácii</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
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 <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k _T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,05
	0. nevyskytuje sa	1,00

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	<i>neuplatňuje sa, východisková hodnota 60% z Košíc</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,00$	1,1227
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,1227$	17,90 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 113/101	$1,00 \text{ m}^2 * 17,90 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17,90
Spolu		17,90

3.1.1.7 Identifikácia pozemku: Pozemky na ktorých je pole; parcela číslo 2458/26, 27, 28, 29, 30, register KN-E, k.ú. Haniska

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2458/26, 27, 28, 29, 30	orná pôda	1,00	1/1	1,00

Obec:

Valaliky

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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 <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu</i>	0,80
	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	<i>voda, elektrina</i>	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa, východisková hodnota 60% z Košíc</i>	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>ochranného pásma letiska Košice; zaťaženia oblasti znečistením ovzdušia</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,20 * 1,00 * 0,95$	0,8865
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,8865$	14,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2458/26, 27, 28, 29, 30	$1,00 \text{ m}^2 * 14,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14,13
Spolu		14,13

3.1.1.8 Identifikácia pozemku: Pozemok na ktorom je pole; parcela číslo 2459, register KN-E, k.ú. Haniska

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2459	trvalý tráv. porast	1,00	1/1	1,00

Obec:

Valaliky

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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 <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu</i>	0,90
	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým	0,90

k_D koeficient dopravných vzťahov	vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu</i>	0,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa, východisková hodnota 60% z Košíc</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>ochranného pásma letiska Košice; zaťaženia oblasti znečistením ovzdušia</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,20 * 1,00 * 0,95$	0,8865
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,8865$	14,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1	$1,00 \text{ m}^2 * 14,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14,13
Spolu		14,13

3.1.1.9 Identifikácia pozemku: Pozemok pod komunikáciou; parcela číslo 179 register KN-E, k.ú. Geča

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
179	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00

Obec:

Valaliky

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

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	1,30

	<i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>cesta</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
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 <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,10
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa, východisková hodnota 60% z Košíc</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	1,2741
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,2741$	20,31 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 179	$1,00 \text{ m}^2 * 20,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20,31
Spolu		20,31

3.1.1.10 Identifikácia pozemku: Pozemok pod komunikáciou; parcela číslo 1622/2, register KN-C, k.ú. Barca

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1622/2	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 26,56 €/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 <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>cesta</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
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 <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa,</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	0,8910
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,8910$	23,66 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1622/2	1,00 m ² * 23,66 €/m ² * 1/1	23,66
Spolu		23,66

3.1.1.11 Identifikácia pozemku: Priláhlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 1598/2, register KN-C, k.ú. Barca

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1598/2	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 26,56 €/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 <i>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,</i>	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>zeleň pri komunikácii</i>	0,80
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>jazda osobným automobilom do krajského mesta Košice do 15min</i>	0,90
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 <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa</i>	1,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7200
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,7200$	19,12 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1598/2	$1,00 \text{ m}^2 * 19,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19,12
Spolu		19,12

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Ročné nájomné za m² pozemku je stanovené výpočtom podľa platnej právnej úpravy. Pri výpočte nájmu je použitá priemerná úroková miera pri nových vkladoch domácností s dohodnutou splatnosťou od 1 do 2 rokov vo výške 1,01 %, priemer za VIII/2021 – VII/2022. Uvažuje sa so základnou sadzbou dane z príjmu pre fyzické osoby vo výške 19 %. Uvažované obdobie predpokladanej návratnosti investícií je 20 rokov. Pri výpočte nájmu pozemku sa vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku/m².

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty**4.1.1 Pozemky na ktorých je pole; parcela číslo 1562/1, 1552, 1553, 1556, 1557, register KN-E, k.ú. Barca**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	15,440 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

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

$$VŠH_{NPMJ} = 15,440 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,019 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,019 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,02 \text{ €/rok}}$$

4.1.2 Pozemky pod komunikáciami; register KN-E parcela číslo 1569, 179/2, 187/2, 1568; register KN-C 1400, 1416, 1420, 1443/1; k.ú. Valaliky

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	20,310 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,01 %
Daň z príjmu:	19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 20,310 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,341 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,341 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,34 \text{ €/rok}}$

4.1.3 Stavebný pozemok; parcela číslo 1177/1, register KN-C, k.ú. Valaliky

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 26,470 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 26,470 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,747 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,747 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,75 \text{ €/rok}}$

4.1.4 Príľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 1177/2, register KN-C, k.ú. Valaliky

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 17,900 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 17,900 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,182 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,182 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,18 \text{ €/rok}}$

4.1.5 Príľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 178/2, register KN-E, k.ú. Valaliky

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 17,900 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 17,900 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,182 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,182 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,18 \text{ €/rok}}$

4.1.6 Priláhlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 113/101, register KN-E, k.ú. Valaliky

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou: 17,900 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 17,900 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,182 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,182 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,18 \text{ €/rok}}$

4.1.7 Pozemky na ktorých je pole; parcela číslo 2458/26, 27, 28, 29, 30, register KN-E, k.ú. Haniska

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou: 14,130 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 14,130 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,933 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,933 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{0,93 \text{ €/rok}}$

4.1.8 Pozemok na ktorom je pole; parcela číslo 2459, register KN-E, k.ú. Haniska

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou: 14,130 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 14,130 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,933 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,933 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{0,93 \text{ €/rok}}$

4.1.9 Pozemok pod komunikáciou; parcela číslo 179 register KN-E, k.ú. Geča

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 20,310 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 20,310 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,341 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,341 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,34 \text{ €/rok}}$

4.1.10 Pozemok pod komunikáciou; parcela číslo 1622/2, register KN-C, k.ú. Barca

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 23,660 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 23,660 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,562 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,562 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,56 \text{ €/rok}}$

4.1.11 Priláhlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 1598/2, register KN-C, k.ú. Barca

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 19,120 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
Úroková miera: 1,01 %
Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie: 1,19
Počet MJ pozemku: 1,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 19,120 * \left[\frac{(1+0,0101)^{20} * 0,0101}{(1+0,0101)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,262 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,262 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,26 \text{ €/rok}}$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

V zmysle objednávky bolo úlohou znaleckej organizácie stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov katastrálne územie Barca, register KN-E parc. č. 1562/1, 1552, 1553, 1556, 1557, register parc. č. KN-C 1622/2, 1598/2; katastrálne územie Valaliky, register KN-E, parc.č. 1569, 178/2, 179/2, 187/2, 113/101, 1568 register parc. č. KN-C 1177/1, 1177/2, 1400, 1416, 1420, 1443/1; katastrálne územie Haniska, register KN-E parc.č. 2458/26, 2458/27, 2458/28, 2458/29, 2458/30, 2459, katastrálne územie Geča, register KN-E parc. č. 179

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností 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 27.08.2022 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 pohnútkou.

Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu bola použitá výpočtová metóda.

a) Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nájmu

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky na ktorých je pole; parcela číslo 1562/1, 1552, 1553, 1556, 1557, register KN-E, k.ú. Barca	1,019	1,02
Pozemky pod komunikáciami; register KN-E parcela číslo 1569, 179/2, 187/2, 1568; register KN-C 1400, 1416, 1420, 1443/1; k.ú. Valaliky	1,341	1,34
Stavebný pozemok; parcela číslo 1177/1, register KN-C, k.ú. Valaliky	1,747	1,75
Priľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 1177/2, register KN-C, k.ú. Valaliky	1,182	1,18
Priľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 178/2, register KN-E, k.ú. Valaliky	1,182	1,18
Priľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 113/101, register KN-E, k.ú. Valaliky	1,182	1,18
Pozemky na ktorých je pole; parcela číslo 2458/26, 27, 28, 29, 30, register KN-E, k.ú. Haniska	0,933	0,93
Pozemok na ktorom je pole; parcela číslo 2459, register KN-E, k.ú. Haniska	0,933	0,93
Pozemok pod komunikáciou; parcela číslo 179 register KN-E, k.ú. Geča	1,341	1,34
Pozemok pod komunikáciou; parcela číslo 1622/2, register KN-C, k.ú. Barca	1,562	1,56

Priľahlá zeleň pri komunikácii; parcela číslo 1598/2, register KN-C, k.ú. Barca	1,262	1,26

Znalecký posudok vypracovala znalecká organizácia ZNALCI, s.r.o. pod vedením konateľa spoločnosti Ing. Petra Dubovca. Vysvetlenie a doplnenie je oprávnený podať Ing. Peter Dubovec.

V Likavke dňa 08. septembra 2022

Ing. Peter Dubovec

Osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti




IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 20220068 zo dňa 24.08.2022

Prílohy na CD:

- Čiastočné výpisy z listov vlastníctva číslo: k.ú. Barca LV č.: 1694, 236, 1687, 1365, 1695, 289; k.ú. Valaliky LV č.: 2757, 739, 2217, 191, 565, 2207, 1890, 2263; k.ú. Haniska LV č.: 1538, 1668, 1667, 1666, 1675, 1935 a k.ú. Geča LV č.: 1453 vytvorených cez katastrálny portál
- Geometrický plán GDZV-40-04/2022
- Geometrický plán GDZV-40-08/2022
- Geometrický plán GDZV-40-09/2022
- Geometrický plán GDZV-40-10/2022
- Geometrický plán GDZV-40-11/2022
- Geometrický plán GDZV-40-12/2022
- Fotodokumentácia

	Odoslaná objednávka číslo : 20220068						
	Poštová adresa: ZNALCI s. r. o. Hollého 552 034 95 Likavka						
Odberateľ : Valaliky Industrial Park, s. r. o. Mlynské nivy 44/a 82715 Bratislava - mestská časť Ružinov SLOVENSKO IČO: 54485053 DIČ: 2121681639 IČ DPH: SK2121681639 OS BA I., vložka č.: 159129/B Banka : Tatra banka SWIFT : TATRSKBX Vyhotovil : (Nedefinované)	Číslo účtu : 2944124683/1100 IBAN : SK18 1100 0000 0029 4412 4683 Suma k úhrade :						
Dátum vyhotovenia : 24.8.2022 Dátum predp.dodania : 31.8.2022 Dátum dodania : Forma úhrady : Prevodný príkaz Spôsob dopravy : Dod. a plat. podmienky :	<table border="1"> <tr> <td>Variabilný symbol</td> <td>Konštantný symbol</td> <td>Špecifický symbol</td> </tr> <tr> <td>20220068</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Variabilný symbol	Konštantný symbol	Špecifický symbol	20220068		
Variabilný symbol	Konštantný symbol	Špecifický symbol					
20220068							

Na základe cenovej ponuky si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnosti podľa prílohy objednávky:

P.č.	Kód položky	Popis	DPH %	Množstvo	MJ	Cena za j. bez DPH	Spolu bez DPH
1		Stanovenie jednotkovej hodnoty nájmu (NZ)	20	1,00			
2		Hodnota pozemkov na trvalý záber (TZ)	20	1,00			

Základ pre DPH 20 % :
 DPH 20 % :

Celková suma s DPH
Celková suma: EUR



Valaliky Industrial Park, s. r. o.
 Sídlo Mlynske Nivy 44/a, 827 15 Bratislava
 Prevádzka Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava
 IČO 54 485 053. IČ DPH SK2121681639



Podpis a pečaťka

Prevzal

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou ZNALCI s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác a pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, evidenčné číslo znaleckej organizácie je 900238.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 105/2022

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Dubovec

štatutárny orgán



managed by ZNALCI s.r.o.