

Znalec: **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
Trieda SNP 77, 040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,
ev. č. znalca: 915070

Zadávatel' posudku: Obec Svätušė
076 83 Svätušė
IČO: 00331830

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 24.11.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 121/2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

• **zapísaných na LV č. 483**, Okres: Trebišov, Obec: **SVÄTUŠE**, katastrálne územie: Svätušė, ako:
- pozemok parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu s parc. číslom 1357 trvalý trávny porast o výmere 156 594 m²

- vo vlastníctve podľa LV č. 483:

- Obec Svätušė, PSČ 076 83, Svätušė, SR, IČO: 00331830

- pre účel odplatného prevodu vlastníctva nehnuteľností

Počet listov posudku (z toho príloh): 22 (10)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 3+ 1x archív znalca + 1xCD

V Košiciach : 03.12.2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- **zapísaných na LV č. 483**, Okres: Trebišov, Obec: **SVÄTUŠE**, katastrálne územie: Svätuše, ako:
 - pozemok parcela registra „E“ evidované na mape určeného operátu s parc. číslom 1357 trvalý trávny porast o výmere 156 594 m²

vo vlastníctve podľa LV č. 483:

- Obec Svätuše, PSČ 076 83, Svätuše, SR, IČO: 00331830
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel,

2. Účel posudku:

- pre účel odplatného prevodu vlastníctva nehnuteľností

3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

24.11.2022 - ku dňu miestneho šetrenia

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

03.12.2022 - ku dňu vykonania znaleckého úkonu

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 24.11.2022
- VZN č.2/2010 o záväznej časti Zmien a doplnkov č.2 územného plánu obce Svätuše, zverejnené 20.04.2010, účinné od 05.05.2010
- Svätuše ZaD č.2 Komplexný výkres priestor. usporiadania a funkč. využívania
- Svätuše ZaD č.2 Perspektívne použitie PP na poľnohospodárske účely
- Svätuše ZaD č.2 Výkres technickej vybavenosti
- SVATUŠE ZaD č.2 správa

5.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 483 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 24.11.2022
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Svätuše, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 24.11.2022
- Výpis z listu vlastníctva č. 1126 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.12.2022 - prístupová cesta
- Fotodokumentácia vyhotovená 24.11.2022

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. 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 MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl.)
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
- 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 v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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.
- Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely
- Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2022 /aktuálne v čase ohodnotenia/

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**Základné pojmy**

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ)**E.1 Porovnávací metóda**

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. Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a

kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

E.2 Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = \frac{OZ}{k}$$

kde:

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

E.3. Metóda polohovej diferenciacie**V prílohe č. 3 časti E bod E.3.1.1 znie:**

„E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, 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

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{POZ}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}} \text{ [€]},$$

kde:

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Nie sú

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 jej noviel. Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.
- Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy nie je vhodné, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO- KROS Žilina v spolupráci s ÚSI Žilina.

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou polohovej diferenciácie 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 povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku bolo prihliadnuté ku kúpnyim cenám pozemkov rovnakého charakteru v danej lokalite a okolí, ktoré sú dostupné na realitných portáloch. Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení jej noviel.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 483 v k.ú.: Svätuš, Obec: SVÄTUŠE, okres: Trebišov. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 483 zo dňa 24.11.2022

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

-Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu:

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastr.územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
1357	156 594	Trvalý trávny porast		1	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2- Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť:

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Obec Svätuš, PSČ 076 83, Svätuš, SR, IČO: 331830

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 24.11.2022 za účasti starostu Obce Svätuš a znalkyne. Pri obhliadke bolo vykonané - zistenie skutkového stavu a zdokumentovanie nehnuteľností. Skutkový stav je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia:

Bol poskytnutý Územný plán Obce Svätuš, Zmeny a doplnky č.2 územného plánu obce Svätuš schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č.122 z 19.4.2010

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je vedená a evidovaná na LV č.483, k.ú. Svätuš, ako pozemok parcela registra „E“ s parcelným číslom 1357, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 156594 m², umiestnená mimo zastavaného územia obce.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je zakreslená na mape určeného operátu.

Nehnuteľnosť je situovaná v okrajovej časti obce, mimo zastavaného územia obce Svätuš bez okolitej zástavby, obkolesená poľnohospodárskou pôdou.

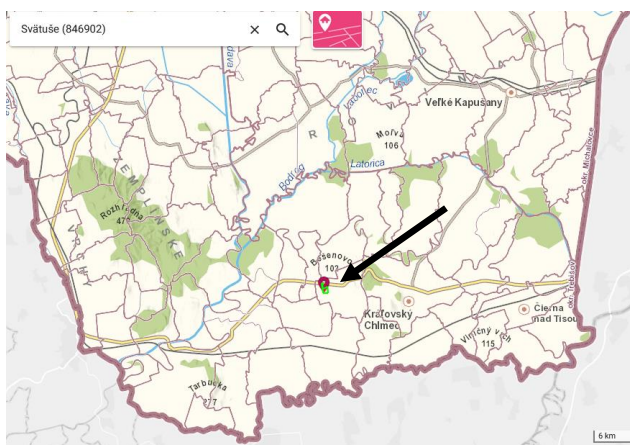
Predložená dokumentácia popisných a geodetických údajov je v súlade so skutkovým stavom.

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

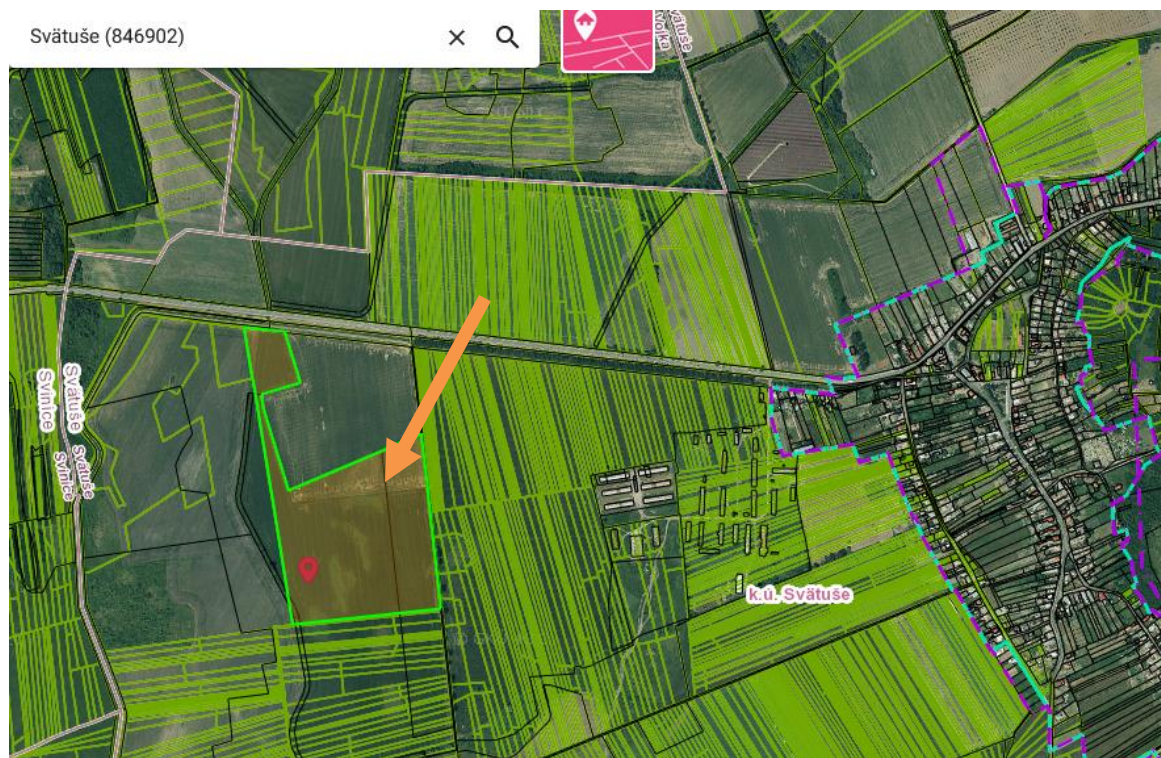
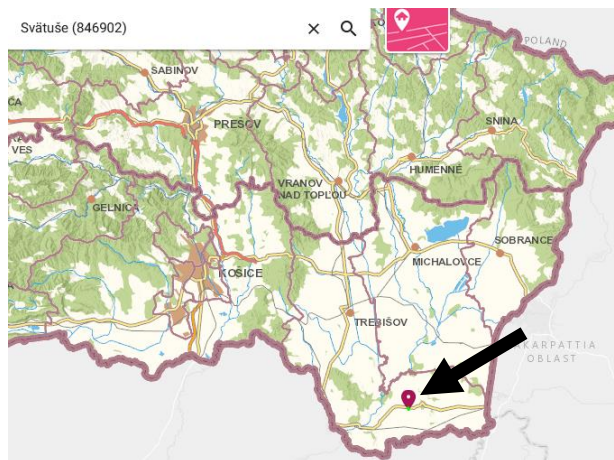
- pozemok parcela registra „E“ s parc. číslom 1357 trvalý trávny porast o výmere 156 594 m²

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

- Nenachádzajú sa

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

Poloha obce Svätušé v Košickom kraji



Ortofotomapa - Poloha pozemku „E“ p.č. 1357 v obci Svätušé – mimo zastavaného územia obce

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Svätušé s počtom obyvateľov 785 / ku dňu 31.12.2021-zdroj wikipédia/. Obec Svätušé leží v okrese Trebišov v južnej časti Východoslovenskej nížiny, v blízkosti štátnej hranice s Maďarskom. Od okresného mesta Trebišov je vzdialená 49 km, od Sečoviec 60 km a od krajského mesta Košice 88 km. Najbližšie obce so štatútom mesta nachádzajúce sa v okolí, sú Kráľovský Chlmec vo vzdialenosti 6 km a Čierna nad Tisou 16 km. Obcou prechádza cesta I. triedy č. 79 so smerom Vranov nad Topľou – Hriadky (D1 a I/50) – Trebišov – Zemplínsky Klečenov – Slovenské Nové Mesto – Svätušé – Kráľovský Chlmec – Čierna nad Tisou – štátna hranica SR/UA.

Obec Svätušie leží na západ od Kráľovského Chlmca, strediska Medzibrodžia pod strmým úpäťm Chlmeckej pahorkatiny. Obec je známa ťažbou andezitu v miestnom kameňolome. Vínné pivnice, ktoré sa nachádzajú na úpäťi kopca, ukrývajú vysoko kvalitné vína.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, v jej okrajovej časti ako súčasť väčšieho celku využívaného na poľnohospodárske účely, s okolitou poľnohospodárskou pôdou, v lokalite bez zástavby. Zo stavieb je najbližšie k nehnuteľnosti poľnohospodárske družstvo vo vzdialenosti cca 200 m. Vzdialenosť od súvislej zástavby rodinných domov je cca 400 m.

Prístup k pozemku je z verejnej spevnenej cestnej komunikácie, z hlavnej cesty I. triedy č. 79 odbočkou na poľnú cestu, ktorá vedie k pozemku parc. č. 1357 cez parcelu „E“ č. 1355 evidovanú v LV 1126 vo vlastníctve SR. Parcelu č. 1357 od hlavnej cesty delí odvodňovací kanál, ktorý by v prípade potreby bolo možné premostiť. Doprava do obce Svätušie je zabezpečená autobusovou dopravou SAD a osobnou automobilovou dopravou. V obci sú zrealizované inžinierske siete - verejné rozvody elektrickej energie, vody a zemného plynu. V dosahu ohodnocovanej parcely č. 1357 tieto inžinierske siete nie sú dostupné. Vo vzdialenosti cca 200 m je dostupné vedenie VN elektrickej siete.

Ďalšie prípojky je v prípade potreby možné riešiť z vlastných zdrojov. V obci je len základná infraštruktúra /ObÚ, predajňa potravín, pohostinstvo, kostol, pošta, knižnica, futbalové ihrisko, materská škola, základná škola, separovaný komunálny odpad, inžinierske siete - voda, plyn, elektrina / s možnosťou využitia nadstavby terciárnej sféry v okresnom meste Trebišov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:



Predmetný pozemok je evidovaný v LV č. 483 ako parcela registra „E“, druh trvalý trávny porast. V minulosti aj v súčasnosti pozemok využívaný na poľnohospodárske účely. Daný pozemok je podľa územného plánu obce, podľa Zmien a doplnkov č.2, určený na výstavbu fotovoltaickej elektrárne. Podľa VZN č. 2/2010 - Schválený uznesením č. 122 zo dňa 19.04.2010.

Iné využitie pozemku sa nepredpokladá.

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

V súvislosti s využívaním hodnoteného pozemku nie sú známe žiadne mimoriadne riziká. V danej lokalite a bezprostrednom okolí neboli zistené mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na schválený účel územným plánom obce.

V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

Možné riziko predstavuje to, že k danej parcele nie je zabezpečený priamy prístup z verejnej cestnej komunikácie. Prístup k pozemku je poľnou cestou, ktorá vedie cez parcelu „E“ p. č. 1355 v LV 1126 vedenú ako vodná plocha. Parcelu „E“ s parc. č. 1357 od verejnej cestnej komunikácie oddeľuje odvodňovací kanál na menovanej parcele „E“ s parc. č. 1355.

Na výpise z listu vlastníctva č. 483, ku dňu ohodnotenia nie sú uvedené ťarchy, resp. vecné bremená, vzťahujúce sa k danej ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Podľa LV č. 483:

ČASŤ C: Ťarchy: - k ohodnocovanej parcele „E“ č. 1357 nie sú evidované žiadne ťarchy

Ďalšie riziká neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: **Podľa LV č. 483**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra „E“ parc. č. 1357 druh - trvalý trávny porast, ležiace v katastrálnom území Svätuš, obce: Svätuš, okres: Trebišov, polohou nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce, bez okolitej zástavby v okrajovej časti katastrálneho územia ako súčasť poľnohospodárskej plochy. Celková výmera pozemku je 156 594 m². Pozemok je rovinný, udržiavaný, neoplotený. Tvar parcely je v prednej severnej časti značne nepravidelný. V čase obhliadky ako aj v minulosti pozemok bol a je využívaný na poľnohospodárske účely / na pozemku je zasiať ozimina/.



Poloha, tvar a orientácia parcely, „E“ s parc. č. 1357

Ohodnocovaná parcela je v katastri nehnuteľnosti vedená na LV č. 483 ako trvalý trávny porast.

Podľa VZN č.2/2010 o záväznej časti Zmien a doplnkov č.2 územného plánu obce Svätuš bolo zmenené funkčné využitie územia v ktorom sa pozemok „E“ s parc.č. 1357 nachádza. Územie bolo touto zmenou určené na vyššie využitie než akému slúži doposiaľ a to pôvodne poľnohospodárske pozemky boli určené na priemyselné využitie, na výstavbu fotovoltaickej elektrárne.

V bezprostrednom okolí nie je možnosť napojenia na verejnú inžiniersku sieť iba na vlastné zdroje. V dosahu cca 200 m je vedenie VN elektrickej siete.



prístup k ohodnocovanej parcele „E“ p.č. 1357 po parcele „E“ p. č. 1355

K ohodnocovanej parcele nie je zabezpečený priamy prístup z verejnej cestnej komunikácie. Poľná cesta vedie cez pozemok parcely registra „E“ s parc. číslom 1355 evidovaný v LV č. 1126 vo vlastníctve SR, vedený v evidencii katastra ako vodná plocha. Poľná cesta vedie okrajovou časťou tejto parcely. Na parcele „E“ č. 1355 je vytvorený odvodňovací kanál. Táto parcela oddeľuje ohodnocovanú parcelu „E“ s parc. č. 1357 od verejnej cestnej komunikácie, od hlavnej cesty I. triedy č. 79.

Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, 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:

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{mj} \quad [EUR],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{m j} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} \quad [EUR/m^2],$$

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

k_{pd} - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa 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 (0,50-2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

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

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

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,00)

k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{H_{Mj}}/eura/m²

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 alebo obvodných 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

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 3,32 €, čo je východisková hodnota pozemkov obce Svätuš. Redukujúci faktor zvolený $k_r = 0,90$, vzhľadom na tvar parcely v prednej (severnej) časti a nezabezpečený priamy prístup z verejnej cestnej komunikácie, prístup k parcele je možný iba po poľnej ceste, ktorá vedie po okrajovej časti parcely „E“ evidovanej v LV č. 1126 s parc. č. 1355 ako vodná plocha, na ktorej sa nachádza odvodňovací kanál.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1357	trvalý tráv. porast	156594	156594,00	1/1	156594,00 m ²

Obec: Svätuš
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_f koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,90$	0,3856
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ EUR/m}^2 * 0,3856$	1,28 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 156\,594,00 \text{ m}^2 * 1,28 \text{ EUR/m}^2$	200 440,32 EUR

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1.1/ Otázka: Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- evidovaných na LV č. 483, Okres: Trebišov, Obec: **SVĀTUŠE**, katastrálne územie: Svätušie, ako:
 - **pozemok parcela registra „E“** evidované na mape určeného operátu s parc. číslom 1357 trvalý trávny porast o výmere 156 594 m²
 - v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
 - pre účel odplatného prevodu vlastníctva nehnuteľností

2./Odpoveď: **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nie je objektívne možné z dôvodu, že predmetná nehnuteľnosť sa neprenajíma a nedosahuje výnos z prenájmu (taktiež v okolí nie sú známe podobné prenajaté pozemky s možnosťou porovnania súboru obvyklého nájomného v danom mieste a čase.)

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné v danom prípade objektívne stanoviť vzhľadom na to, že pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii potrebný súbor porovnateľných nehnuteľností- pozemkov, v danom mieste a čase, t.j. súbor relevantných dokladov o prevode vlastníctva nehnuteľností potrebných pre porovnávanie.

Vzhľadom na uvedené, ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola v danom prípade použitá metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a jej noviel a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by 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. 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.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností bolo prihliadané na aktuálne kúpne ceny nehnuteľností a kúpyschopnosť obyvateľstva v danom mieste a čase na realitnom trhu.

Všeobecná hodnota uvedenej nehnuteľnosti evidovanej v LV č. 483 parcely registra „E“ s parc. č. 1357 o výmere 156 594 m², po zaokrúhlení je 200 000,- EUR.
(Slovom: Dvestotisíc EUR).

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : **200 440,32 EUR**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Pozemky	
Podľa LV č. 483 - „E“ parc. č. 1357 (156 594 m ²)	200 440,32
Spolu VŠH	200 440,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	200 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **200 000,00 EUR**

Slovom: **Dvestotisíc EUR**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti v LV č. 483 nie je zapísaná žiadna ťarcha, ktorá sa vzťahuje k parcele registra „E“ s parc. č. 1357.

ČASŤ C. Ťarchy:

Pozri LV č. 483!

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach dňa 03.12.2022

Ing. Eva HAKAJOVÁ

IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka zo dňa 24.11.2022
- 2)(3xA4) Výpis z listu vlastníctva č. 483 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 24.11.2022;
- 3)(1xA4) Kópia z mapy určeného operátu, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 24.11.2022;
- 4)(2xA4) Výpis z listu vlastníctva č. 1126 vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 03.12.2022 - prístupová cesta
- 5)(1xA4) VZN č.2/2010 o záväznej časti Zmien a doplnkov č.2 územného plánu obce Svätuš, zverejnené 20.04.2010, účinné od 05.05.2010
- 6)(2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 24.11.2022

Spolu: 10 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 121/2022 znaleckého denníka za rok 2022

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