

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: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.,
Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Objednávka Sp. zn.: PDS-136/4-2019-SJ zo dňa 09.01.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10/2019

Vo veci:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 411, vedenom Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, okres: Košice - okolie, obec: VAJKOVCE, katastrálne územie Vajkovce, a to:
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²,
pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet listov posudku (z toho príloh): 21 (8)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 4+ 1x archív znalca + 1xCD

V Košiciach : 17.02.2019

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 411, vedenom Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, okres: Košice - okolie, obec: VAJKOVCE, katastrálne územie Vajkovce, a to:

- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²,

v zmysle vyhlášky Ministerstva Spravodlivosti SR č. 492/ 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel

1.2. Účel posudku:

Pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

12.02.2019

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

12.02.2019

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-136/4-2019-SJ zo dňa 09.01.2019
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp.zn.: PDS-136/3-2018-SJ zo dňa 09.01.2019

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 411 vystavený Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, zo dňa 12.02.2019
- Informatívna kópia z mapy katastrálneho územia Vajkovce, vystavená Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, zo dňa 12.02.2019
- Obhliadka a popis skutkového stavu pozemkov
- Fotodokumentácia vyhotovená 12.02.2019

1.6. 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
- 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.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- 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

1.7. 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:

$$VŠH_{\text{poz}} = \frac{OZ}{k} \quad \text{kde:}$$

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:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [€]}, \quad \text{kde:}$$

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. 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 USI Žilina.

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou polohovej diferenciacie je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciacie, 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.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností ku dňu 12.02.2019 evidované na liste vlastníctva č. 411 v k. ú.: Vajkovce, obec Vajkovce, okres Košice - okolie. V popisných údajoch katastra k danému dátumu sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 411 zo dňa 12.02.2019

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

-PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

parcelné číslo	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. pozemku	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
184/3	528	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
184/4	528	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
184/5	184	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
184/6	69	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda: Kód spôsobu využívania pozemku:
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
Kód umiestnenia pozemku:
1- Pozemok umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 SLOVAKIA STAVING s.r.o., Žižkova 6, Košice, PSČ 040 01, SR,

IČO: 44144989

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

V 4568/2018 zo dňa 21.09.2017 kúpna zmluva - č.z. 172/17

Poznámka:

P 614/2018 zo dňa 29.11.2018 oznámenie o začatí výkonu PDS-136/2a - 2018 - PR záložného práva v prospech TATRAMAT, s.r.o., Hlavná 1416/28, 059 51 Poprad, IČO: 00 152 421 - č.z. 281/18

ČASŤ C: ŤARCHY

V 4616/17 zo dňa 26.9.2017 - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech TATRAMAT, akciová spoločnosť, Hlavná 1416/28, 059 51 Poprad, IČO: 00 152 421 na:

-pozemok registra C KN parc. č. 184/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²

-pozemok registra C KN parc. č. 184/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²

-pozemok registra C KN parc. č. 184/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²

-pozemok registra C KN parc. č. 184/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m² - č.z. 175/17

Iné údaje:

R 1366/2017 - zo dňa 25.09.2017 žiadosť o zmenu sídla spoločnosti

R 18/2018 - zo dňa 05.01.2018 žiadosť o zápis geometrického plánu č. 60/2017

R 326/2018 zo dňa 20.02.2018 žiadosť o zápis geometrického plánu č. 14/2018

1.3.1 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 12.02.2019, za účasti člena predstavenstva akciovej spoločnosti TATRAMAT pána Ing. Martina Kozlera, zástupcu Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o., Mgr. Simony Jakabovej a znalca. Vykonaná obhliadka ohodnocovaných pozemkov a to: parc. č. 184/3, 184/4, 184/5 a 184/6 v k.ú. Vajkovce. Pri obhliadkach bolo vykonané: obhliadka pozemkov z každej svetovej strany, overenie prístupu k pozemkom a nafotenie pozemkov a bezprostredného okolia.
- Skutkový stav nehnuteľností je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

- Pri obhliadke nebola poskytnutá technická dokumentácia vzhľadom na to, že sa jedná o pozemky. Neboli poskytnuté žiadne geometrické plány, nájomné zmluvy ani zmluvy o vecných bremenách.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti LV č. 411 a katastrálna mapa boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

1/ Na LV č. 411, k.ú. Vajkovce, zo dňa 12.02.2019 sú evidované pozemky registra C-KN:

- parc. č. 184/3 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²,
 - parc. č. 184/4 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²,
 - parc. č. 184/5 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²,
 - parc. č. 184/6 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²,
- pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape k.ú. Vajkovce.

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

1/ Podľa LV č. 411 k.ú. Vajkovce, zo dňa 12.02.2019:

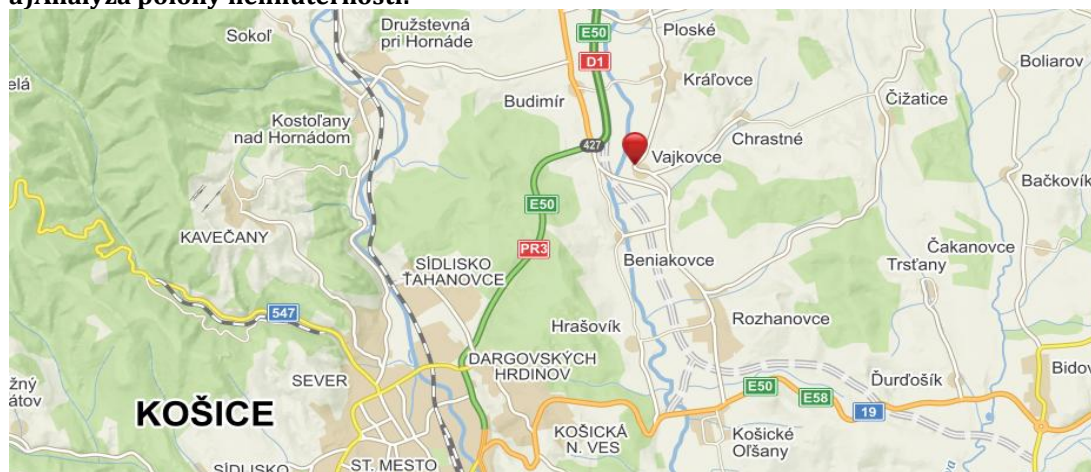
- pozemky registra C-KN, parc. č. 184/3 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemky registra C-KN, parc. č. 184/4 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemky registra C-KN, parc. č. 184/5 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²
- pozemky registra C-KN, parc. č. 184/6 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²

1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha obce Vajkovce

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Vajkovce, ktorá leží pri diaľničnom privádzaní Košice - Prešov na pravej strane, cca 10 km od mesta Košice a cca 20 km od mesta Prešov.

Vajkovce ležia v Košickej kotline v doline Torysy. Nadmorská výška v strede obce je 200 m n. m., Terén tvorí prevažne rovinatý, iba na okrajoch mierne zvlnený pahorkatinný povrch odlesneného chotára. V súčasnosti je o pozemky v danej lokalite zvýšený záujem z dôvodu ľahkej dostupnosti mesta Košice a tiež Prešov. V obci žije 914 obyvateľov / ku dňu 31.12.2017 - zdroj wikipédia/.

Dopravné spojenie je automobilovou a autobusovou dopravou SAD. Trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite - dopyt, ponuka, je ovplyvnená pomerne ľahkou dostupnosťou a blízkosťou do mesta. V posledných piatich rokoch obec zaznamenala veľký stavebný boom. Vyrástla tu štvrť rodinných domov, známa pod názvom Slnecná stráň.

Ohodnocované pozemky registra C-KN parc. č. 184/3, 184/4, 184/5 a 184/6, sú situované na začiatku obce, na rovinatom teréne, ktorý je zatravnený, nevyužívaný a nachádza sa v okrajovej časti zastavaného územia obce. Pozemok je prístupný z miestnej spevnenej cestnej komunikácie, cez dvor rodinného domu po novovytvorenej parcele č. 184/5 a 184/6, vzhľadom na to, že na prvej parcele č. 184/2 sa nachádza obývaný, novopostavený rodinný dom. Pozemky parc. č. 184/3, 184/4, 184/5 a 184/6 nie sú napojené na miestne rozvody inžinierskych sietí - elektriny, vody, kanalizácie a plynu. V danej lokalite je možnosť napojenia na spomínané kompletné miestne rozvody inžinierskych sietí, ktoré sú umiestnené na okraji susedného zastavaného pozemku v 1. rade rodinných domov pri parcele č. 184/2 pri cestnej komunikácii. V dosahu je čiastočná občianska a technická vybavenosť obce a tiež blízka dostupnosť krajského mesta Košice s kompletnou občianskou vybavenosťou.

2.b) Analýza využitia nehnuteľností:

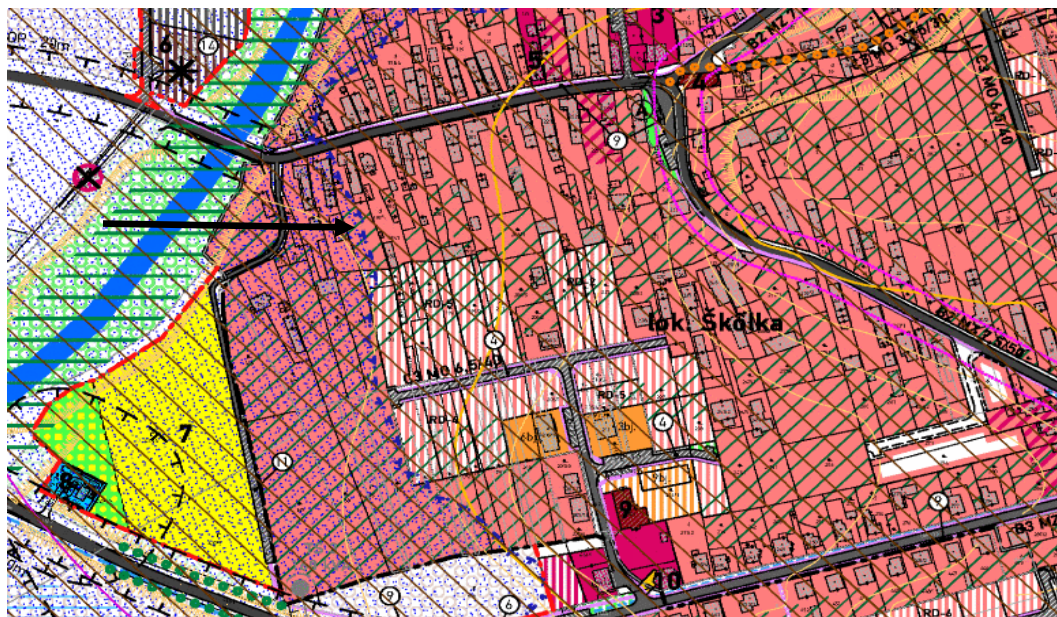
Poloha podľa územného plánu obce Vajkovce:

Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, podľa územného plánu obce Vajkovce, je začlenená do zóny obytných domov a v tejto súvislosti sa plánuje výstavba ďalších rodinných domov. Cez ohodnocované pozemky prechádza okraj záplavovej čiary. Západná polovica pozemkov parc. č. 184/3 a 184/4 sa nachádza v záplavovej oblasti, pri rieke Torysa.

Účel využitia podľa ÚP Vajkovce:

















Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, podľa územného plánu obce Vajkovce, je začlenená do zóny obytných domov a v tejto súvislosti sa plánuje výstavba ďalších rodinných domov. Cez ohodnocované pozemky prechádza čiastočne záplavová čiara - jej okrajová časť. Západná polovica pozemkov parc. č. 184/3 a 184/4 a celé parcely parc. č. 184/5 a 184/6 sa nachádzajú v záplavovej oblasti, pri rieke Torysa.

V zmysle územného plánu sú pozemky tejto lokality určené pre využitie ako plochy pre rodinné domy.



Legenda:

			ZÁPLAVOVÁ ČIARA Q₁₀₀ (PODĽA MAPY POVODŇOVÉHO OHROZENIA)
OSTATNÉ			OZNAČENIE FUNKCIÍ
4			

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA				
			PLOCHY POZEMKOV RODINNÝCH DOMOV	
			PLOCHY POZEMKOV ZÁHRAD RODINNÝCH DOMOV	
			POLYFUNKČNÉ PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOV A OBČIANSKÉHO VYBAVENIA	
			PLOCHY POZEMKOV BYTOVÝCH DOMOV	
			PLOCHY POZEMKOV OBČIANSKÉHO VYBAVENIA	

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

V súvislosti s využívaním hodnotených pozemkov sú známe tieto riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely stavebného pozemku:

1/ V blízkej budúcnosti je predpoklad zachovania podmienok existencie nehnuteľnosti. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

2/ Riziko predstavuje poloha pozemku v záplavovom území rieky Torysa, pozemkom prechádza okrajová časť záplavovej čiary, vyplývajúcej z rieky Torysa

3/ Neštandardný prístup k stavebným parcelám cez úzke novovytvorené parcely č. 184/5 a 184/6, ktoré prechádzajú okrajovou časťou dvora rodinného domu s parc. č. 184/2. Tieto parcely sú vyznačené kolíkmi, nie sú oplotené ani fyzicky oddelené. V prednej časti parcely č. 184/5 sa nachádza studňa s ručnou pumpou a šachta.

4/ Na predložennom liste vlastníctva č. 411 k.ú. Vajkovce, v časti C sú uvedené ťarchy:

Poznámka:

P 614/2018 zo dňa 29.11.2018 oznámenie o začatí výkonu PDS-136/2a - 2018 - PR záložného práva v prospech TATRAMAT, s.r.o., Hlavná 1416/28, 059 51 Poprad, IČO: 00 152 421 - č.z. 281/18

ČASŤ C: ŤARCHY:

V 4616/17 zo dňa 26.9.2017 - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech TATRAMAT, akciová spoločnosť, Hlavná 1416/28, 059 51 Poprad, IČO: 00 152 421 na:

- pozemok registra C KN parc. č. 184/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemok registra C KN parc. č. 184/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemok registra C KN parc. č. 184/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²
- pozemok registra C KN parc. č. 184/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m² - č.z. 175/17

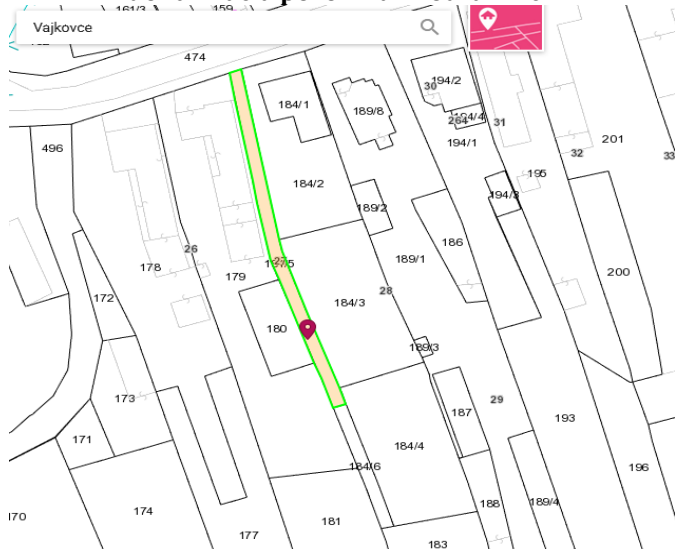
Iné riziká nie sú znalcovi známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 411



Poloha, tvar, orientácia a umiestnenie pozemkov parc.č. 184/3, 184/4, 184/5 a 184/6

Popis pozemku:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Vajkovce, okres Košice - okolie, obec VAJKOVCE, v katastrálnom území Vajkovce, zapísané v LV č. 411 ako parcely registra C-KN:

- parc. č. 184/3 druhu zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m².
- parc. č. 184/4 druhu zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- parc. č. 184/5 druhu zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²
- parc. č. 184/6 druhu zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²

Pozemky ležia na začiatku obce Vajkovce v okrajovej časti zastavaného územia obce. V okolí sa nachádzajú obývané rodinné domy. Parcely vznikli odčlenením s jednej veľkej parcely, po ktorej okraji bola vytvorená prístupová cesta s parc. č. 184/5 a 184/6. V prednej časti je postavený rodinný dom.

Ďalšie dve parcely boli oddelené ako parc. č. 184/3 a 184/4 ako dva samostatné stavebné pozemky.

Pozemky sú z bočných strán oplotené starším plotom zo strojového pletiva. Terén je zatravněný, rovinatý, bez väčších nerovností. Bola to bývalá zadná záhrada. Terén nepotrebuje väčšie úpravy.

Pozemok sa nachádza v lokalite s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, ktoré sa nachádzajú pri ceste, na okraji prednej parcely č. 184/2 na ktorej je postavený rodinný dom. Potrebné bude dotiahnuť z tejto cesty inžinierske siete k posudzovaným stavebným parcelám. Prístup k pozemku je z verejnej cestnej komunikácie cez novovytvorené parcely č. 184/5 a 184/6. Vzdialenosť od centra mesta Košice je približne 10 km, možnosť spojenia autobusom SAD, autom alebo Taxi službou. Tvar pozemku je pravidelný, obdĺžnikového tvaru. Celková výmera pozemku parc. č. 184/3 je 528 m² a pozemku parc. č. 184/4 je tiež 528 m². Výmera vlastníckeho pozemku je v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Za východiskovú hodnotu bolo zvolené 80 % z 26,56 €, čo je východisková hodnota pozemkov krajského mesta Košice, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite.

Ponižujúci faktor zvolený $kr=0,9$ z dôvodu neštandardného prístupu po úzkej parcele č. 184/5 a 184/6, na ktorej sa nachádza studňa a šachta.

Pozemky sú ohodnocované v zmysle vyhlášky č. 492/2004 prílohy č. 3. odst. E.3.1. v zmysle jej noviel a vyhlášky č. 213/2017 Z.z..

Metóda polohovej diferenciacie v zmysle 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 užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

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

kde: M - výmera pozemku v m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde: V \dot{H} \dot{m} j - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

kpd - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kpd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r \quad \text{kde:}$$

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_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

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

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

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

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VHMJ 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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
184/3	zastavaná plocha a nádvorie	528	528,00	1/1	528,00 m ²
184/4	zastavaná plocha a nádvorie	528	528,00	1/1	528,00 m ²
184/5	zastavaná plocha a nádvorie	184	184,00	1/1	184,00 m ²
184/6	zastavaná plocha a nádvorie	69	69,00	1/1	69,00 m ²
Spolu výmera					1 309,00 m²

Obec:

Vajkovce

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 80,00% z 26,56 EUR/m² = 21,25 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	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	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	2,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	-prístup k stavebným pozemkom, vzdialenosť inžinierskych sietí, záplavová čiara	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,40 * 0,90$	2,8658
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ EUR/m}^2 * 2,8658$	60,90 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 1\,309,00 \text{ m}^2 * 60,90 \text{ EUR/m}^2$	79 718,10 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 184/3	32 155,20
parcela č. 184/4	32 155,20
parcela č. 184/5	11 205,60
parcela č. 184/6	4 202,10
Spolu	79 718,10

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Podľa LV č. 411	184/3	528,00
Podľa LV č. 411	184/4	528,00
Podľa LV č. 411	184/5	184,00
Podľa LV č. 411	184/6	69,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 411, vedenom Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, okres: Košice - okolie, obec: VAJKOVCE, katastrálne územie Vajkovce, a to:

- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²
- pozemok registra C-KN, parc. č. 184/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m²

v zmysle vyhlášky Ministerstva Spravodlivosti SR č. 492/ 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel, pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Odpoď:

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená podľa vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny pozemku ku dňu 12.02.2019, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie.

1/ Výsledná všeobecná hodnota pozemkov registra C-KN parc. č. 184/3, 184/4, 184/5 a 184/6, podľa LV č. 411, k.ú. Vajkovce, stanovená výpočtom, metódou polohovej diferenciacie je 79 700,- EUR

Vzhľadom na polohu a umiestnenie pozemku, určenie účelu využitia v zmysle ÚP obce Vajkovce, prístupnosť, možnosť napojenia na verejné inžinierske siete, dostupnosť dopravy SAD, vzdialenosť od centra mesta Košice, využitie pozemkov, technický stav a dopyt na trhu s nehnuteľnosťami, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov ako celku v danom mieste a čase pri ich poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

79 718,10 EUR

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

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Pozemky	
Podľa LV č. 411 - parc. č. 184/3 (528 m ²)	32 155,20
Podľa LV č. 411 - parc. č. 184/4 (528 m ²)	32 155,20
Podľa LV č. 411 - parc. č. 184/5 (184 m ²)	11 205,60
Podľa LV č. 411 - parc. č. 184/6 (69 m ²)	4 202,10
Spolu pozemky (1 309,00 m²)	79 718,10
Spolu VŠH	79 718,10
Zaokrúhlená VŠH spolu	79 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **79 700,00 EUR**

Slovom: **Sedemdesiatdeväťtisíc sedemsto EUR**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

V súvislosti s využívaním hodnotených pozemkov sú známe tieto riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely stavebného pozemku:

1/ V blízkej budúcnosti je predpoklad zachovania podmienok existencie nehnuteľnosti. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

2/ Riziko predstavuje poloha pozemku v záplavovom území rieky Torysa, pozemkom prechádza okrajová časť záplavovej čiary, vyplývajúcej z rieky Torysa

3/ Neštandardný prístup k stavebným parcelám cez úzke novovytvorené parcely č. 184/5 a 184/6, ktoré prechádzajú okrajovou časťou dvora rodinného domu s parc. č. 184/2. Tieto parcely sú vyznačené kolíkmi, nie sú oplotené ani fyzicky oddelené. V prednej časti parcely č. 184/5 sa nachádza studňa s ručnou pumpou a šachta.

4/ Na predloženej liste vlastníctva č. 411 k.ú. Vajkovce, v časti C sú uvedené ťarchy a v časti B poznámka:

Poznámka:

P 614/2018 zo dňa 29.11.2018 oznámenie o začatí výkonu PDS-136/2a - 2018 - PR záložného práva v prospech TATRAMAT, s.r.o., Hlavná 1416/28, 059 51 Poprad, IČO: 00 152 421 - č.z. 281/18

ČASŤ C: ŤARCHY

V 4616/17 zo dňa 26.9.2017 - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech TATRAMAT, akciová spoločnosť, Hlavná 1416/28, 059 51 Poprad, IČO: 00 152 421 na:

-pozemok registra C KN parc. č. 184/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²

-pozemok registra C KN parc. č. 184/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 528 m²

-pozemok registra C KN parc. č. 184/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²

-pozemok registra C KN parc. č. 184/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m² - č.z. 175/17

Iné riziká nie sú znalcom známe.

V Košiciach dňa 17.02.2019

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka Sp. zn.: PDS-136/4-2019-SJ zo dňa 09.01.2019
- 2) (2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp.zn.: PDS-136/3-2018-SJ zo dňa 09.01.2019
- 3) (2xA4) Výpis z listu vlastníctva č. 411, k.ú. Vajkovce, vystavený Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, zo dňa 12.02.201
- 4) (1xA4) Informatívna kópia z mapy katastrálneho územia Vajkovce, vystavená Okresným úradom Košice - okolie, Katastrálny odbor, zo dňa 12.02.2019
- 5) (2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 12.02.2019

Spolu: 8 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 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 10/2019 znaleckého denníka za rok 2019

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