

**Znalec:** Ing. Ján Plavec, Budovateľská 2850/85, 058 01 Poprad,  
číslo tel.: 0907/952 280  
e-mail: plavec.ing@coper.sk  
evidenčné číslo - 912760

**Zadávateľ:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 00 Košice

**Číslo spisu (objednávky):** PDS-006/4A-2019-JŠ zo dňa 17. 4. 2019

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

78/2019

stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckych podielov, pozemkov registra "C" parc. č. 3884, 3898, 3920, 3921, 3922, 3951, 3952, 3953, 4308, 4361, 4363, 4366, 4368, 4376 a 4514 s príslušenstvom, vedených na LV č. 2152 v katastrálnom území Iliašovce

**Počet listov (z toho príloh):** 38 (23)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu spoluvlastníckych podielov pozemkov registra "C" parc. č. 3884, 3898, 3920, 3921, 3922, 3951, 3952, 3953, 4308, 4361, 4363, 4366, 4368, 4376 a 4514 s príslušenstvom, vedených na LV č. 2152 v katastrálnom území Iľiašovce.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

17. 4. 2019

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

4. 6. 2019

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

4. 6. 2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka PDS-006/4A-2019-JŠ zo dňa 17. 4. 2019

### 5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2152, k.ú. Iľiašovce, zo dňa 4. 6 2019, vytvorený cez katastrálny portál  
Kópie z katastrálnych máp k.ú. Iľiašovce, zo dňa 4. 6. 2019, vytvorené cez katastrálny portál  
Zisťovanie skutkového stavu  
Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 a vyhlášky 254/2010 Z. z..

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 č. 500/2005 Z. z., vyhlášky č. 534/2008 Z. z. a vyhlášky č. 33/2009 Z. z.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa

vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

#### **9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Výkon dobrovoľnej dražby.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. v znení vyhlášky č. 254/2010 Z. z.. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2019.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č. 2152, k.ú. Iliašovce

Pozemky registra "C"

Parc. č. 3884 - ostatná plocha o výmere 4659 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3896 - trvalý trávny porast o výmere 6794 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3898 - ostatná plocha o výmere 1256 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3920 - ostatná plocha o výmere 894 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3921 - ostatná plocha o výmere 8098 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3922 - ostatná plocha o výmere 3565 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3936/1 - trvalý trávny porast o výmere 57243 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3940/1 - trvalý trávny porast o výmere 115126 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3942 - trvalý trávny porast o výmere 87158 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3950 - trvalý trávny porast o výmere 469375 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3951 - ostatná plocha o výmere 45208 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3952 - ostatná plocha o výmere 1631 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3953 - ostatná plocha o výmere 550 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4308 - ostatná plocha o výmere 8202 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4361 - ostatná plocha o výmere 1241 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4363 - ostatná plocha o výmere 1297 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4366 - ostatná plocha o výmere 934 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4367 - trvalý trávny porast o výmere 207379 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4368 - ostatná plocha o výmere 711 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4376 - ostatná plocha o výmere 18847 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4514 - ostatná plocha o výmere 4584 m<sup>2</sup>

#### B. Vlastníci:

359 MC Micass, s.r.o., Moldavská 1628/6, Košice, PSČ 040 01, SR  
 spoluvlastnícky podiel: 10346/539205

#### C. Ťarchy:

359 Kúpna zmluva V-1274/15 z 10. 7. 2015 - 362/2015.  
 359 Záložné právo v prospech JUDr. Martina Mižiková, r. Ferkova nar. 1. 11. 1967  
 Hodonínska 615/12, 040 11 Košice - Západ, na základe zmluvy o zriadení zá-

ložného práva zo dňa 20. 11. 2015 na nehnuteľnosti parc. č. 3884, 3896, 3898, 3920, 3921, 3922, 3936/1, 3940/1, 3942, 3950, 3951, 3952, 3953, 4308, 4361, 4363, 4366, 4367, 4368, 4376 a 4514 v podiele 10346/539205 V - 2856/2015 z 18. 12. 2015 - 797/2015.

Iné údaje:

Nehnuteľnosti zapísané na tomto LV tvoria spoločnú nehnuteľnosť v správe "Urbárskopasienkové pozemkové spoločenstvo obce Iliašovce, 053 11 Iliašovce 208, IČO: 17150906.

Spoločná nehnuteľnosť v zmysle zák. č. 97/2013 Z.z., ktorú nedeliteľne tvoria pozemky v katastrálnom území Iliašovce LV 2152, 1402, 832, 1348, 1349 P 606/2015 zo dňa 26. 11. 2015 - 796/2015, P 490/2016 zo dňa 7. 7. 2016 - 320/2016.

359 Oznámenie k žiadosti o usmernenie Geodézie, Kartografie a Katastra, SR č. OÚ-SN-KO-2017/013686-3, LPO12452/2017/Ja zo dňa 15. 12. 2017, UP č. 4/2017-9/14/2018.

#### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3 a 4. 6. 2019

Zisťovanie vykonané dňa 3 a 4. 6. 2019

Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 3 a 4. 6. 2019

#### **d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom.

#### **e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

Parc. č. 3884 - ostatná plocha o výmere 4659 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3896 - trvalý trávny porast o výmere 6794 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3898 - ostatná plocha o výmere 1256 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3920 - ostatná plocha o výmere 894 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3921 - ostatná plocha o výmere 8098 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3922 - ostatná plocha o výmere 3565 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3936/1 - trvalý trávny porast o výmere 57243 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3940/1 - trvalý trávny porast o výmere 115126 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3942 - trvalý trávny porast o výmere 87158 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3950 - trvalý trávny porast o výmere 469375 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3951 - ostatná plocha o výmere 45208 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3952 - ostatná plocha o výmere 1631 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3953 - ostatná plocha o výmere 550 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4308 - ostatná plocha o výmere 8202 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4361 - ostatná plocha o výmere 1241 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4363 - ostatná plocha o výmere 1297 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4366 - ostatná plocha o výmere 934 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4367 - trvalý trávny porast o výmere 207379 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4368 - ostatná plocha o výmere 711 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4376 - ostatná plocha o výmere 18847 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4514 - ostatná plocha o výmere 4584 m<sup>2</sup>

#### **f) Vymenovanie jednotlivých stavieb nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Parc. č. 3884 - ostatná plocha o výmere 4659 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3898 - ostatná plocha o výmere 1256 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3920 - ostatná plocha o výmere 894 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3921 - ostatná plocha o výmere 8098 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3922 - ostatná plocha o výmere 3565 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3951 - ostatná plocha o výmere 45208 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3952 - ostatná plocha o výmere 1631 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3953 - ostatná plocha o výmere 550 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4308 - ostatná plocha o výmere 8202 m<sup>2</sup>

Parc. č. 4361 - ostatná plocha o výmere 1241 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4363 - ostatná plocha o výmere 1297 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4366 - ostatná plocha o výmere 934 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4368 - ostatná plocha o výmere 711 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4376 - ostatná plocha o výmere 18847 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4514 - ostatná plocha o výmere 4584 m<sup>2</sup>

#### **g) Vymenovanie jednotlivých stavieb nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Parc. č. 3896 - trvalý trávny porast o výmere 6794 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3936/1 - trvalý trávny porast o výmere 57243 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3940/1 - trvalý trávny porast o výmere 115126 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3942 - trvalý trávny porast o výmere 87158 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 3950 - trvalý trávny porast o výmere 469375 m<sup>2</sup>  
 Parc. č. 4367 - trvalý trávny porast o výmere 207379 m<sup>2</sup>

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

### **a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky parc. č. 3884, 3898, 3920, 3921, 3922, 3951, 3952, 3953, 4308, 4361, 4363, 4366, 4368, 4376 a 4514 sa nachádzajú v obci Iliašovce, v katastrálnom území Iliašovce, okres Spišská Nová Ves. Pozemky sú mierne svahovité až svahovité a nakoľko sú situované mimo zastavaného územia obce nie sú určené na zástavbu. Vzdialenosť obce od okresného mesta Spišská Nová Ves je cca 7 km a od mesta Levoča taktiež cca 7 km. Obec Iliašovce má základnú občiansku vybavenosť a základnú sieť obchodov a služieb. Kvalita životného prostredia je dobrá, uvažujem tu len s bežným hlukom od dopravy. Obec je napojená na pravidelnú autobusovú dopravu.

### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Jedná sa o pozemky vedené na LV č. 2152, ako ostatné plochy, ktorý sú v čase obhliadky zatrávnené a z časti porastené náletovými drevinami, takto budú využívané aj naďalej.

### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti ani zo strany zadávateľa som nebol informovaný o žiadnych rizikách brániacich k riadnemu využívaniu nehnuteľnosti. Na LV č. 2152 je zriadené záložné právo v prospech JUDr. Marty Mižikovej, narodenej 1. 11. 1967, a v poznámke je zapísaný aj výkon dobrovoľnej dražby.

## **2.1 POZEMKY**

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

##### **2.1.1.1.1 Ostatná plocha**

Ohodnocované pozemky registra "C", parc. č. 3884, 3898, 3920, 3921, 3922, 3951, 3952, 3953, 4308, 4361, 4363, 4366, 4368, 4376 a 4514, vedené na LV č. 2152 ako ostatné plochy sa nachádzajú v obci Iliašovce, v katastrálnom území Iliašovce, okres Spišská Nová Ves. Všetky pozemky sa nachádzajú v nezastavanom území obce.

Pozemok parc. č. 3884 - vedený ako ostatná plocha o výmere 4659 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou D1, je svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii a následne cez cudzie pozemky. Pozemok je v čase obhliadky zatrávnený a z časti je zarastený náletovými drevinami, pozemok je situovaný na okraji lesa. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť na rozvod elektriny, ktorý sa nachádza pri diaľnici. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok na výstavbu.

Pozemok parc. č. 3898 - vedený ako ostatná plocha o výmere 1256 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou D1 je svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii. Pozemok je v čase obhliadky zatrávnený a v okrajovej časti je zarastený náletovými drevinami. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť na rozvod elektriny, ktorý sa nachádza pri diaľnici. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu, alebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok na výstavbu.

Pozemok parc. č. 3920 - vedený ako ostatná plocha o výmere 894 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou D1, je mierne svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii a následne cez cudzie pozemky. Pozemok je v čase obhliadky zatrávnený. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť na rozvod elektriny ale cez cudzie pozemky, ktorý sa nachádza pri diaľnici. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok výstavbu.

Pozemok parc. č. 3921 - vedený ako ostatná plocha o výmere 8098 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou D1, je mierne svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii a následne cez cudzie pozemky. Pozemok je v čase obhliadky zatrávnený a z časti sú na ňom náletové dreviny.. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť na rozvod elektriny, ale cez cudzie pozemky, ktorý sa nachádza pri diaľnici D1. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok na výstavbu.

Pozemok parc. č. 3922 - vedený ako ostatná plocha o výmere 3565 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou D1, je mierne svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii a následne cez cudzie pozemky. Pozemok je v čase obhliadky zatrávnený. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť na rozvod elektriny, ale cez cudzie pozemky, ktorý sa nachádza pri diaľnici D1. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok na výstavbu.

Pozemok parc. č. 3951 - vedený ako ostatná plocha o výmere 45208 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou D1, v blízkosti Iliašovského potoka, je svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii. Pozemok je v čase obhliadky zatrávnený a z časti je zarastený náletovými drevinami. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť na rozvod elektriny, ale cez cudzie pozemky, ktorý sa nachádza pri diaľnici D1. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok na výstavbu.

Pozemok parc. č. 3952 - vedený ako ostatná plocha o výmere 1631 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou D1, v blízkosti Iliašovského potoka, pozemok je svahovitý je a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii a následne cez cudzie pozemky. Pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou

D1, v blízkosti Iliašovského potoka. Pozemok je v čase obhliadky zatrávnený. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť na rozvod elektriny, ale len cez cudzie pozemky, ktorý sa nachádza pri diaľnici D1. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemky na výstavbu.

Pozemok parc. č. 3953 - vedený ako ostatná plocha o výmere 550 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný severne od obce za diaľnicou D1, nad pozemkom parc. č. 3952. Pozemok je svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii a následne cez cudzie pozemky. Pozemok je situovaný pri okraji lesa. Pozemok je v čase obhliadky zatrávnený a z časti je zarastený náletovými drevinami. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť len na vlastné zdroje. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu, alebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemky na výstavbu.

Pozemok parc. č. 4308 - vedený ako ostatná plocha o výmere 8202 m<sup>2</sup>, pozemok je situované východne od obce cca 1,2 km od ihriska. Pozemok je mierne svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť len na vlastné zdroje. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok na výstavbu.

Pozemok parc. č. 4361 - vedený ako ostatná plocha o výmere 1241 m<sup>2</sup>, pozemok je situované východne od obce cca 1,6 km od ihriska. Pozemok je rovinatý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je situovaný pri okraji lesa. a v blízkosti Iliašovského potoka. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť len na vlastné zdroje. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok na výstavbu.

Pozemok parc. č. 4363 - vedený ako ostatná plocha o výmere 1297 m<sup>2</sup>, pozemok je situované východne od obce cca 1,6 km od ihriska. Pozemok je rovinatý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je situovaný pri okraji lesa. a v blízkosti Iliašovského potoka. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť len na vlastné zdroje. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemok na výstavbu.

Pozemok parc. č. 4366 - vedený ako ostatná plocha o výmere 934 m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. 4368 - vedený ako ostatná plocha o výmere 711 m<sup>2</sup>, oba pozemky sú situované juhovýchodne od obce cca 1,2 km od ihriska. Oba pozemky sú v čase obhliadky zatrávnené a z časti sú zarastené náletovými drevinami. Pozemky sú svahovitý a prístupné sú po nespevnenej poľnej komunikácii a následne cez cudzie pozemky. Pozemky nie sú napojené na žiadne inžinierske siete. Pozemky sú situované pri okraji lesa a v blízkosti letohrádku. Pozemky nie sú napojené na žiadne inžinierske siete. Pozemky je možné napojiť len na vlastné zdroje. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemky na výstavbu.

Pozemok parc. č. 4376 - vedený ako ostatná plocha o výmere 18847 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný južne od obce cca 800 m, smerom na obec Smižany, pozemok je mierne svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii a následne cez cudzie pozemky. Pozemok je situovaný na okraji lesa a v čase obhliadky je zatrávnený a z



časti sú na ňom náletové dreviny. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť len na vlastné zdroje. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemky na výstavbu.

Pozemok parc. č. 4514 - vedený ako ostatná plocha o výmere 4584 m<sup>2</sup>, pozemok je situovaný južne od obce cca 900 m, smerom na obec Smižany, pozemok je mierne svahovitý a prístupný je po nespevnenej poľnej komunikácii. V čase obhliadky je pozemok zatravněný. Pozemok nie je napojený na žiadne inžinierske siete. Pozemok je možné napojiť len na vlastné zdroje. Na rozvod vody je možné napojenie len na vlastnú studňu. Kanalizáciu je potrebné riešiť len s napojením na žumpu a lebo malú čističku odpadových vôd. Výhľadovo nie je plánované využiť pozemky na výstavbu.

Predmetom ohodnotenia je u všetkých pozemkoch spoluvlastnícky podiel na pozemkoch o veľkosti 10346/539205.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3884 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	4659	4659,0010346/539205		89,39
3898 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	1256	1256,0010346/539205		24,10
3920 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	894	894,0010346/539205		17,15
3921 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	8098	8098,0010346/539205		155,38
3922 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	3565	3565,0010346/539205		68,40
3951 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	45208	45208,0010346/539205		867,43
3952 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	1631	1631,0010346/539205		31,29
3953 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	550	550,0010346/539205		10,55
4308 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	8202	8202,0010346/539205		157,38
4361 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	1241	1241,0010346/539205		23,81
4363 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	1297	1297,0010346/539205		24,89
4366 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	934	934,0010346/539205		17,92
4368 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	711	711,0010346/539205		13,64
4376 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	18847	18847,0010346/539205		361,63
4514 m <sup>2</sup>	ostatná plocha	4584	4584,0010346/539205		87,96

Spolu výmera 1 950,92 m<sup>2</sup>

**Obec:** Iliašovce  
**Východisková hodnota:** 15,93 EUR/m<sup>2</sup>

**Koeficient všeobecnej situácie:** 0,80

*2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí*

**Koeficient intenzity využitia:** 0,90

1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí

**Koeficient dopravných vzťahov:** 0,90

3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.

**Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:** 0,90

5. poľnohospodárska poloha

**Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:** 0,80

1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)

**Koeficient povyšujúcich faktorov:** 1,01

5. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)

**Koeficient redukujúcich faktorov:** 0,50

11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)

**Koeficient polohovej diferenciácie:**  $0,80 \cdot 0,90 \cdot 0,90 \cdot 0,90 \cdot 0,80 \cdot 1,01 \cdot 0,50 = 0,2356$

**Jednotková hodnota pozemku:**  $0,2356 \cdot 15,93 \text{ EUR/m}^2 = 3,75 \text{ EUR/m}^2$

**Všeobecná hodnota pozemku:**  $1\,950,92 \text{ m}^2 \cdot 3,75 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{7\,315,95 \text{ EUR}}$

## VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
-----	-----
parc. č. 3884	335,21
parc. č. 3898	90,38
parc. č. 3920	64,31
parc. č. 3921	582,68
parc. č. 3922	256,50
parc. č. 3951	3 252,86
parc. č. 3952	117,34
parc. č. 3953	39,56
parc. č. 4308	590,18
parc. č. 4361	89,29
parc. č. 4363	93,34
parc. č. 4366	67,20
parc. č. 4368	51,15
parc. č. 4376	1 356,11
parc. č. 4514	329,85
-----	-----
<b>Spolu VŠH</b>	<b>7 315,95</b>

## 2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

VŠH pozemkov = 7 315,95 EUR

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Ostatná plocha	3884	89,39
Ostatná plocha	3898	24,10
Ostatná plocha	3920	17,15
Ostatná plocha	3921	155,38
Ostatná plocha	3922	68,40
Ostatná plocha	3951	867,43
Ostatná plocha	3952	31,29
Ostatná plocha	3953	10,55
Ostatná plocha	4308	157,38
Ostatná plocha	4361	23,81
Ostatná plocha	4363	24,89
Ostatná plocha	4366	17,92
Ostatná plocha	4368	13,64
Ostatná plocha	4376	361,63
Ostatná plocha	4514	87,96

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
-------	-------------------

a) <b>Vypočítaná polohovou diferenciáciou:</b>	
<b>Všeobecná hodnota pozemkov:</b>	<b>7 315,95 EUR</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
-------	-------------------------

#### POZEMKY

Ostatná plocha - parc. č. 3884 (89,39 m2).....17	471,2510346/539205..335,21
Ostatná plocha - parc. č. 3898 (24,1 m2).....4	710,0010346/539205....90,37
Ostatná plocha - parc. č. 3920 (17,15 m2).....3	352,5010346/539205...64,31
Ostatná plocha - parc. č. 3921 (155,38 m2).....30	367,5010346/539205.582,68
Ostatná plocha - parc. č. 3922 (68,4 m2).....13	368,7510346/539205...256,50
Ostatná plocha - parc. č. 3951 (867,43 m2)	
.....169	530,0010346/539205.....3 252,86
Ostatná plocha - parc. č. 3952 (31,29 m2).....6	116,2510346/539205..117,34
Ostatná plocha - parc. č. 3953 (10,55 m2).....2	062,5010346/539205...39,56
Ostatná plocha - parc. č. 4308 (157,38 m2).....30	757,5010346/539205.590,18
Ostatná plocha - parc. č. 4361 (23,81 m2).....4	653,7510346/539205...89,29
Ostatná plocha - parc. č. 4363 (24,89 m2).....4	863,7510346/539205...93,34
Ostatná plocha - parc. č. 4366 (17,92 m2).....3	502,5010346/539205...67,20
Ostatná plocha - parc. č. 4368 (13,64 m2).....2	666,2510346/539205...51,15
Ostatná plocha - parc. č. 4376 (361,63 m2)	

.....70 676,2510346/539205.....1 356,11  
 Ostatná plocha - parc. č. 4514 (87,96 m2).....17 190,0010346/539205..329,85  
**Spolu pozemky (1 950,92 m2) .....7 315,95**

---

**Spolu VŠH** **7 315,95**  
**Zaokrúhlene:** **7 300,00**

**Slovom:**

Sedemtisícristo Eur

**4. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Na LV č. 2152, k.ú. Iliašovce je v časti tiarch uvedené nasledovné:

359 Kúpna zmluva V-1274/15 z 10. 7. 2015 - 362/2015.

359 Záložné právo v prospech JUDr. Martina Mižiková, r. Feková nar. 1. 11. 1967 Hodonínska 615/12, 040 11 Košice - Západ, na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 20. 11. 2015 na nehnuteľnosti parc. č. 3884, 3896, 3898, 3920, 3921, 3922, 3936/1, 3940/1, 3942, 3950, 3951, 3952, 3953, 4308, 4361, 4363, 4366, 4367, 4368, 4376 a 4514 v podiele 10346/539205 V - 2856/2015 z 18. 12. 2015 - 797/2015.

Iné údaje:

Nehnuteľnosti zapísané na tomto LV tvoria spoločnú nehnuteľnosť v správe "urbárskopasienkové pozemkové spoločenstvo obce Iliašovce, 053 11 Iliašovce 208, IČO: 17150906!.

Spoločná nehnuteľnosť v zmysle zák. č. 97/2013 Z.z., ktorú nedeliteľne tvoria pozemky v katastrálnom území Iliašovce LV 2152, 1402, 832, 1348, 1349 P 606/2015 zo dňa 26. 11. 2015 - 796/2015, P 490/2016 zo dňa 7. 7. 2016 - 320/2016.

359 Oznámenie k žiadosti o usmernenie Geodézie, Kartografie a Katastra, SR č. OÚ-SN-KO-2017/013686-3, LPO12452/2017/Ja zo dňa 15. 12. 2017, UP č. 4/2017-9/14/2018.

## IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1 - Objednávka PDS-006/4A-2019-JŠ zo dňa 17. 4. 2019 s výzvou
- Príloha č. 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z 1 istu vlastníctva č. 2152, k.ú. Iliašovce, zo dňa 4. 6. 2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Príloha č. 3 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 3884, zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 4 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 3898, zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 5 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 3920, 3921, 3922 zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 6 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 3920, 3921, 3922 , zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 7 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 3951, zo dňa 23. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 8 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 3952, zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 9 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 3952, 3953 zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 10 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 4308, zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 11 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 4361, 4363 zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 12 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 4363, 4366 zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 13 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 4366, 4368 zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 14 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 4376, 4514 zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 15 - Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Iliašovce, pre parc. č. 4514 zo dňa 4. 6. 2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 16 - Fotodokumentácia





















































## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, číslo znalca 912760.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 78/2019