

Znalec: Ing.arch. **Luboš Gallo**, Floriánska 17, 040 01 Košice
evidenčné číslo 915745, tel: 0911 167 388

Zadávateľ: **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**
Masarykova 21, Košice 040 01, IČO: 36583936 IČ DPH: SK2021877297

Číslo spisu (objednávky): PDS-166/27-2013, zo dňa 07.01.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 07/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. C-KN č. 1402/6, k.ú. Krásna, obec Košice - Krásna, okres Košice IV., pre účely dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 19 (7)
Počet vyhotovení: 5 +1x archív znalca + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. C-KN č. 1402/6, k.ú. Krásna, obec Košice - Krásna, okres Košice IV., pre účely dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

31.01.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

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

07.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: PDS-166/27-2013 zo dňa 07.01.2025
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 07.01.2025
- Znalecký posudok č. 132/2013, vypracoval Ing. Juraj Miškovič zo dňa 14.11.2013

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1144, k.ú. Krásna zo dňa 05.02.2025
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. C-KN č. 1402/6, k.ú. Krásna zo dňa 05.02.2025
- Preverenie ponúk na realitnom trhu
- Fotodokumentácia

6. Použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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
- 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)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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)
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách 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
- Faturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR /aktuálne v čase ohodnotenia/

7. Definície dôležitých pojmov:

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení.

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájomu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov potrebných pre porovnanie.

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.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ [Eur]},$$

kde M - výmera pozemku v m²

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

a) Bratislava	66,39 €/m ²
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56 €/m ²
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60 €/m ²
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,60 €/m ²
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,40 €/m ²
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98 €/m ²

g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov

3,32 €/m²

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, hospodárskych dvoroch oľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Koeficient polohovej diferenciacie 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 (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Zvyšujúce 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 závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku **na účely vyporiadania**

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.). Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{poz} = M \cdot VŠH_{Mj} \text{ [€]} \text{ kde}$$

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$VŠH_{Mj}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3) 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, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie.

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 1144 v k.ú. Krásna. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh pr. vzťah
1402/6	1784	Záhrady	4		2	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Michalko Miroslav a Diana Michalková r. Kassová, Smetanová 4, Košice, PSČ 040 01, SR

Dátum narodenia: 22.12.1972

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-5553/2008 zo dňa 21.5.2008 v.z. 1025/09

Zápis do BSM. R-984/2008

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pre navrhovateľa Europôžička s.r.o., Hlavná 82, 040 01 Košice, IČO: 36588504 vyplývajúceho zo Zmluvy o pôžičke č. ZP/3901091018 podľa V7381/09. P-1561/13 v.z.821/13
- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby PDS č. 166/7-2013 dražobníkom: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 pre navrhovateľa dražby: Europôžička s.r.o., Hradbová 19, 040 01 Košice, IČO: 36 588 504. P-2029/13 zo dňa 25.11.2013 v.z. 1050/2013
- Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 166/13-2013 zo dňa 31.03.2014 konanej dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice pre navrhovateľa dražby Europôžička s.r.o., Hradbová 19, 040 01 Košice. P-656/14 v.z.287/14

C. Ďarchy:

Por.č.:1

- Zmluva o zriadení záložného práva k Zmluve o pôžičke č. ZP/3901091018 na parc.č. 1402/6 v prospech Europôžička s.r.o., Hlavná 82, 040 01 Košice, IČO: 36588504. Rozhodnutie o povolení vkladu V 7381/09 zo dňa 30.10.2009 v.z. 1061/09

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Ex 2296/13, Exekútorický úrad Topolčany, Stummerova 1553, Mgr. Július Rosina - súdny exekútor, Z-1297/2014 z 21.02.2014 - 143/14

- Exekučný príkaz č. 214EX 287/18 - 37 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, Súdny exekútor Mgr. Eduard Biro, Exekútorický úrad so sídlom Košice, Žižkova 6, 040 01 Košice, IČO: 35537957, Z-9344/2022, č.z. 893/2022

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 31.01.2025. Obhliadka bola vykonaná len spoza plotu z vonkajšej strany nehnuteľnosti, nakoľko majiteľ sa k obhliadke v uvedený čas nedostavil. Pri obhliadke znalec zistil, že na pozemku p.č.1402/6 sa nachádzajú drobné stavby bližšie neidentifikované. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 31.01.2025.

d) Technická dokumentácia:

Výmera pozemku bola prevzatá z LV č.1144 a skutkový stav zodpovedá údajom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra: na pozemku sa nachádzajú drobné stavby, ktoré nie sú zaznamenané v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

- parc.KN-C č.1402/6 Záhrady o výmere 1784 m².

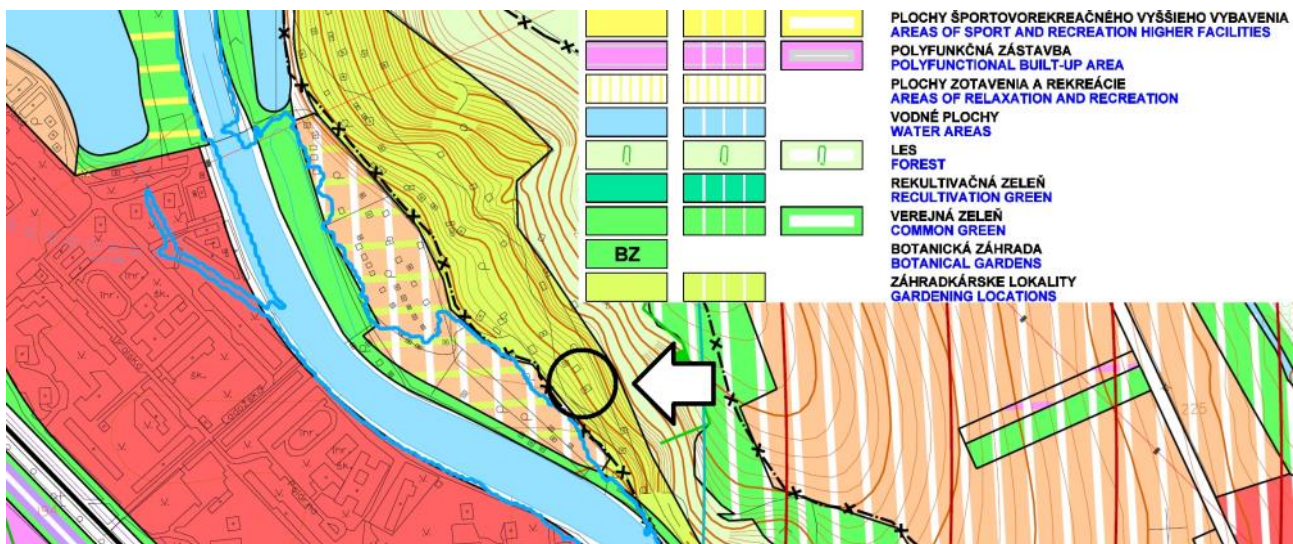
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: drobné stavby a príslušenstvo na pozemku 1406/2.

Pozemky: nie sú.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

Predmetné územie je zaradené medzi záhradkárске lokality. Mestská časť Košice-Krásna je jednou z mestských častí mesta Košice. Územný plán obce je súčasťou schváleného územného plánu mesta Košice. V súčasnosti platný územný plán mesta bol spracovaný v rokoch 1973-1975, bol komplexne aktualizovaný v roku 1985 a v roku 1993. Priebežne je dopĺňaný zmenami a doplnkami (posledná aktualizácia je z januára 2023) (www.kosice.sk/mesto/uzemny-plan-mesta)



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

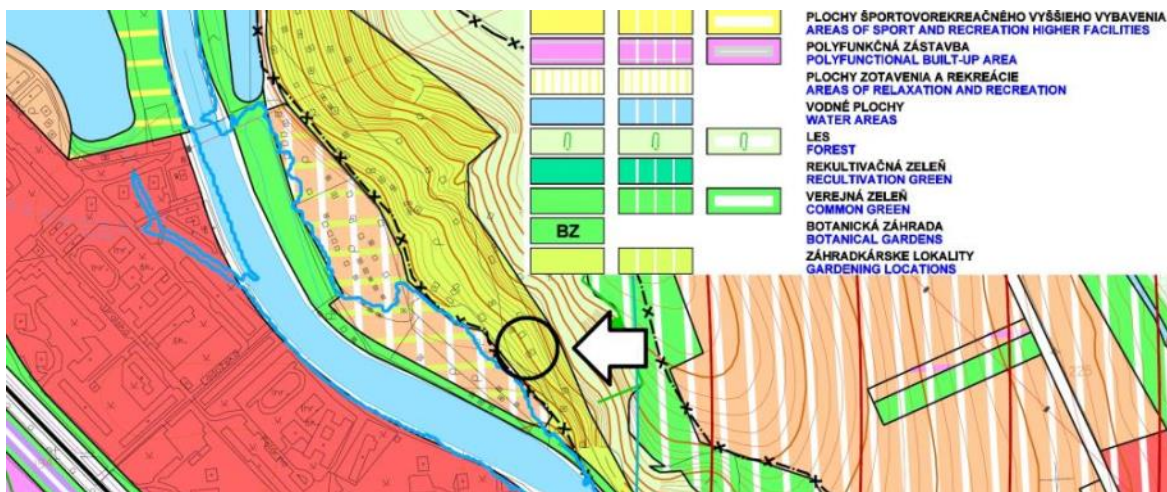
Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Krásna, obec Košice - Krásna, v meste Košice v jeho juhovýchodnej časti na parcele č.1402/6. Je situovaná v nezastavanom území mesta, v záhradkárskej osade. Nehnuteľnosť je prístupná z miestnej nespevnenej komunikácie. Časť mesta, v ktorom sa nachádza pozemok tvorí rekreačnú a záhradkársku zónu. Spojenie s centrom mesta je dobré automobilovou dopravou, MHD, taxíkom.

Košice sú metropolou východného Slovenska a s takmer 230 000 obyvateľmi druhým najľudnatejším mestom na Slovensku. Mesto je súčasťou Košickej aglomerácie s 367 000 obyvateľmi a Košicko-prešovskej aglomerácie, ktorá s 555 800 obyvateľmi patrí medzi najväčšie urbanizované oblasti na Slovensku. Košice sú krajským mestom a zároveň druhým najväčším mestom na Slovensku. Košice majú 225 044 obyvateľov, rozloha mesta je 242,76 km², hustota je 927 obyvateľov na km², mesto má 22 mestských častí. Mesto má 40 základných škôl, sieť stredných škôl, ktoré tvoria stredné odborné školy, gymnáziá, stredné odborné školy a učilišťa, obchodné akadémie, zdravotnícke a umelecké školy, Technická univerzita má 9 fakúlt, UPJŠ má 4 fakulty a v meste je aj Veterinárna univerzita. Košice majú systém hypermarketov a obchodných domov, plnú obchodnú sieť, systém administratívnych a správnych orgánov a úrovni kraja, kultúrne a spoločenské zariadenia.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa informácií ÚPN mesta Košice patrí daná lokalita medzi záhradkárske lokality. Územie s pozemkami je v čase obhliadky využívané ako záhrada, nevyužívaná bez priebežnej údržby. Pozemok je využívaný v súlade s platným územným plánom mesta ako záhrada. Iné ako súčasné a ÚPN určené využitie neuvažujem.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré môžu vplyvať na využívanie nehnuteľnosti na určené účely, prípadne prenájom. Určitým rizikom môže byť ťarcha uvedená na C-LV.

2.1 POZEMKY



Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

M - výmera pozemku v m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} \text{ [eur/m}^2\text{]},$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VHMJ eur/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

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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_V - koeficient intenzity využitia

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. KN-C č. 1402/6 k.ú. Krásna, obec Košice - Krásna, okres Košice IV. Pozemok sa nachádza mimo v zastavaného územia mesta Košice, v jeho juhovýchodnej časti. Pozemok je

zastavaný, je značne svahovitý. Pozemok leží podľa územného plánu v záhradkárskej lokalite. Pozemok je zanedbaný, zarastený a vo svojej východnej časti značne svahovitý.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia podľa LV č. 1144

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1402/6	záhrada	1784,00	1/1	1784,00

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,90$	0,9009
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,9009$	23,93 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1402/6	$1\ 784,00 \text{ m}^2 * 23,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 691,12
Spolu		42 691,12

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1/VŠEOBECNÁ HODNOTA.

Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. C-KN č. 1402/6, k.ú. Krásna, obec Košice - Krásna, okres Košice IV., pre účely dobrovoľnej dražby.

Odpoveď:

1)Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom metódou polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny bytov v danom časovom období v danej lokalite. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Všeobecná hodnota pozemku parc.č. 1402/6 k.ú.: Krásna, Obec: Košice - Krásna., Okres: Košice VI, podľa LV č. 1144, stanovená metódou polohovej diferenciacie je

42 700 EUR ku dňu ohodnotenia. Slovom: Štyridsaťdvatisíc sedemsto EUR.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Identifikácia podľa LV č. 1144 - parc. č. 1402/6 (1 784 m ²)	42 691,12
Všeobecná hodnota celkom	42 691,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	42 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdvatisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Určitém rizikom sa môžu javiť ťarchy uvedené na C-LV.

V Košiciach, dňa 07.02.2025

Ing.arch. Luboš Gallo

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z listov vlastníctva č. 1144 k.ú. Krásna zo dňa 05.02.2025	A4	2
3.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 05.02.2025	A4	1
5.	Objednávka Sp. zn.: PDS-166/27-2013 zo dňa 07.01.2025	A4	1
7.	Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 07.01.2025	A4	2
9.	Fotodokumentácia	A4	1
	Spolu		7

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví/odvetvie 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915745. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 07/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing.arch. Ľuboš G A L L O