

**Znalec:** Ing. František Hežel, 044 45 HERĽANY č. 53, okres Košice – okolie, tel. 0905 525 989  
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo 911090

**Zadávatel':** Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.  
Komenského 50  
042 48 Košice

**Číslo objednávky:** ústna objednávka zo dňa 11.3.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo úkonu 19/2019

**vo veci:**

stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1248/95, ktorý bol odčlenený podľa GP č. 36579017-69/2018, v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce.

**Počet strán (z toho príloh):** 17 (z toho 7 strán príloh)

**Počet vyhotovení:** 4 (z toho 1 v archíve znalca)

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1248/95 podľa GP č. 36579017-69/2018, v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Ako podklad pre právny úkon prevodu.

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

14.3.2019, t.j. ku dňu obhliadky nehnuteľnosti

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

22.3.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 36579017-69/2018 na oddelenie pozemku parc. č. 1248/95, vyhotovený Geoland Top s.r.o., dňa 4.1.2019

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 685, k. ú. Michalovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.3.2019
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy reg. „C“ KN, kat. úz. Michalovce, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.3.2019
- Územný plán mesta Michalovce, časť so záujmovým územím
- obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti
- údaje o nehnuteľnosti podané objednávateľom

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 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, účinná od 1. augusta 2018.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Zákon číslo 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z, Žilinská univerzita v Žiline v EDIS - vydavateľstve ŽU v decembri 2010 ako svoju 2972. publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0285-7.
- Zborník prednášok zo seminára Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline v EDIS - vydavateľstve ŽU vo februári 2011 ako svoju 3010. publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:****Všeobecná hodnota (VŠH)**

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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

**Všeobecná hodnota pozemku (VŠH<sub>POZ</sub>)**

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [ ],$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [ €/m^2 ],$$

kde

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH MJ €/m <sup>2</sup>
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, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Ohodnotiť len pozemky, bez akýchkoľvek stavieb, oplotenia a vonkajších úprav.

## 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.

Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou a výnosovou metódou nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii objektívne podklady, nevyhnutné pre použitie týchto metód.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa informatívneho výpisu z LV č. 685, k. ú. Michalovce, vytvorený dňa 21.3.2019:

##### A: Majetková podstata:

###### Parcely registra „C“:

parcelné číslo 1248/1 – ostatná plocha o výmere 11474 m<sup>2</sup>

parcelné číslo 1248/6 – ostatná plocha o výmere 1172 m<sup>2</sup>

##### B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník:

1 Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., Komenského 50, Košice, PSČ 042 48, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### C: Ťarchy:

Na uvedené nehnuteľnosti – bez tiarch.

Na uvedené pozemky bol vypracovaný geometrický plán č. 36579017-69/2018 na oddelenie pozemku p.č. 1248/95, čím z pôvodných parciel vznikla nová parcela, ktorá je predmetom ohodnotenia:  
- parcelné číslo 1248/95 - ostatná plocha o výmere 3327 m<sup>2</sup>

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.3.2019
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 14.3.2019

#### d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Vzhľadom na predmet ohodnotenia, zadávateľom nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri posúdení bolo zistené, že ohodnocovaný pozemok p.č. 1248/95 bol odčlenený geometrickým plánom č. 69/2018 z pôvodných parciel č. 1248/1 a p.č. 1248/6, pričom popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

#### f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

##### Pozemok podľa GP č. 69/2018:

- parcelné číslo 1248/95 – ostatná plocha o výmere 3327 m<sup>2</sup>

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetný pozemok sa nachádza v severnej časti mesta Michalovce, v blízkosti ulice Gorazda Zvonického, za lokalitou novostavieb rodinných domov. Pozemok je rovinatý, územným plánom určený na výstavbu rodinných domov. V súčasnosti pozemok nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie a ani priame napojenie na inžinierske siete, ktoré je možné cez okolité pozemky vo vlastníctve súkromných osôb. Vzdialenosť do centra mesta je cca 1,5 km.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok je v súčasnosti nezastavaný, voľne prístupný, v KN evidovaný ako ostatná plocha. Územným plánom Mesta Michalovce je určený na výstavbu rodinných domov.

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

V súčasnosti pozemok nemá zabezpečený priamy prístup z verejnej komunikácie a ani priame napojenie na inžinierske siete. To je možné zabezpečiť iba cez okolité pozemky vo vlastníctve súkromných osôb. Okrem toho pri posúdení neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na uvedené využitie.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### Popis:

Východisková hodnota pozemku v obci Michalovce je  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$ .

Ohodnocovaná parcela tvorí voľný neoplotený pozemok, za lokalitou novostavieb rodinných domov na ulici Gorazda Zvonického. Územným plánom je pozemok určený na výstavbu rodinných domov. Napojenie pozemku na inžinierske siete ako aj prístup je možný iba cez okolité pozemky.

Vzhľadom na výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite, je pri výpočte uvažované s koeficientom zvyšujúcich faktov 3,00.

Zároveň je pri výpočte uvažované s redukujúcim koeficientom 0,80 ako kombinácia faktorov z dôvodu nezabezpečeného priameho prístupu z verejnej komunikácie a napojenia na inžinierske siete cez okolité pozemky na ulici Gorazda Zvonického (el. rozvody NN, plynovod).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1248/95	ostatná plocha	3327	3327,00	1/1	3327,00

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,60

$k_v$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie)	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 0,80$	7,6877
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,6877$	76,57 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,327,00 \text{ m}^2 * 76,57 \text{ €/m}^2$	<b>254 748,39 €</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1248/95, ktorý bol odčlenený podľa GP č. 36579017-69/2018, v katastrálnom území Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľností v danom mieste a čase a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny k dátumu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri jej poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok podľa GP č. 69/2018 - parc. č. 1248/95 (3 327 m <sup>2</sup> )	254 748,39
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>254 748,39</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>255 000,00</b>

**Slovom: Dvestopäťdesiatpäťtisíc Eur**

V Košiciach dňa 22.3.2019

Ing. František Hežel

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 685, k. ú. Michalovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.3.2019
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy reg. „C“ KN, kat. úz. Michalovce, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.3.2019
- Geometrický plán č. 36579017-69/2018 na oddelenie pozemku parc. č. 1248/95, vyhotovený Geoland Top s.r.o., dňa 4.1.2019
- Územný plán mesta Michalovce, výrez so záujmovým územím
- Fotodokumentácia z obhliadky

















## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911090.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 19/2019.

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

Podpis znalca