

Znalec: Ing. Eva HAKAJOVÁ, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
Trieda SNP 77, 04011 Košice, tel.: 0904 932 423,
ev. č. znalca : 915070

Zadávatel' posudku: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec
IČO: 45 711 933

Číslo spisu (objednávky): Objednávka Sp. zn.: DDHC 003/2020 zo dňa 27.01.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 18/2020

Vo veci:

1) Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 1623, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: ŽUPČANY, katastrálne územie Župčany, a to:

• parcely registra C-KN:

- parc. č. 627/34 trvalý trávny porast o výmere 661 m²
- parc. č. 627/35 trvalý trávny porast o výmere 666 m²
- parc. č. 627/36 trvalý trávny porast o výmere 666 m²
- parc. č. 627/37 trvalý trávny porast o výmere 645 m²
- parc. č. 627/38 trvalý trávny porast o výmere 646 m²
- parc. č. 627/39 trvalý trávny porast o výmere 645 m²
- parc. č. 627/41 trvalý trávny porast o výmere 1070 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): 26 (12)

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

V Košiciach : 28.02.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

1/ Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 1623, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: ŽUPČANY, katastrálne územie Župčany, a to:

- parcely registra C-KN:

- parc. č. 627/34 trvalý trávny porast o výmere 661 m²
- parc. č. 627/35 trvalý trávny porast o výmere 666 m²
- parc. č. 627/36 trvalý trávny porast o výmere 666 m²
- parc. č. 627/37 trvalý trávny porast o výmere 645 m²
- parc. č. 627/38 trvalý trávny porast o výmere 646 m²
- parc. č. 627/39 trvalý trávny porast o výmere 645 m²
- parc. č. 627/41 trvalý trávny porast o výmere 1070 m²

- v zmysle vyhlášky Ministerstva Spravodlivosti SR č. 492/ 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorou sa vyhláška č. 492/2004 Z.z.

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):

21.02.2020

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

28.02.2020

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka Sp. zn.: DDHC 003/2020 zo dňa 27.01.2020
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp.zn.: DDHC 003/2020 zo dňa 27.01.2020
- Výpis z listu vlastníctva č. 1623 vystavený Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 13.02.2020
- Informatívna kópia z mapy katastrálneho územia Župčany, vystavená Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 13.02.2020

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Miestna obhliadka pozemkov spojená s miestnym šetrením
- Výkres situácie s existujúcim umiestnením štrkovej prístupovej cesty a plánovanej vetvy miestnej komunikácie
- Ponuky pozemkov v danej lokalite z realitného portálu bazos.sk a nehnuteľnosti.sk
- Fotodokumentácia vyhotovená 21.02.2020

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
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

-Vyhľadška 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

- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

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

- porovnávaciu metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciácie

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:

OZ

$$VŠH_{\text{poz}} = \frac{\text{-----}}{k}$$

kde:

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

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

E.3. Metóda polohovej diferenciácie

V prílohe č. 3 časti E bod E.3.1.1 znie:

„E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:M – výmera pozemku v m²,VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

• 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 vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľnosti.

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 a vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorou sa vyhláška č. 492/2004 Z.z. Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy nie je vhodné, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO- KROS Žilina.

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou polohovej diferenciácie je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku bolo prihliadnuté ku kúpny 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 evidované na liste vlastníctva č. 1623 v k.ú. Župčany, obec Župčany okres Prešov. V popisných údajoch katastra k danému dátumu sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1623 zo dňa 13.02.2020**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.
627/34	661	trvalý trávny porast	7	2		
627/35	666	trvalý trávny porast	7	2		
627/36	666	trvalý trávny porast	7	2		
627/37	645	trvalý trávny porast	7	2		
627/38	646	trvalý trávny porast	7	2		
627/39	645	trvalý trávny porast	7	2		
627/41	1170	trvalý trávny porast	7	2		

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

7 - Pozemok lúky a pasienku trvale porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku:

2- Pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník**1 ECOMAX, s.r.o., Fraňa Kráľa 4636/3, Prešov, PSČ 080 01, SR,**

IČO: 43848125

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

V 5795/2009 - Kúpna zmluva

Z 5510/2012 - Žiadosť o zápis GP č. G1 - 1398/2012

R 276/2013 - Žiadosť o zápis GP č. 16/2013, G1 - 483/2013

Poznámka:

P 7/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva D3/2019 zo dňa 08.01.2020 k V 5851/2016 pre: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, na parcely CKN 627/34, 627/35, 627/36, 627/37, 627/38, 627/39, 627/41 - číslo zmeny 20/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

- Z 1111/2016 - Vecné bremeno podľa zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike, v prospech Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36599361 spočívajúce v oprávnení na výkon na povolenej činnosti podľa zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najmä vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení a na umiestnenie elektro-energetického zariadenia v rozsahu Geometrického plánu č. 146/15 - G1 č. 1687/2015 na parcelu C KN 627/34, pvz 137/2016

- V 7740/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva č.5006/16/036-ZZ-03 pre OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na parcely C KN 627/34, 627/35, 627/36, 627/37, 627/38, 627/39, 627/41, vklad povolený 16.11.2018 - číslo zmeny 417/18

Iné údaje: Bez zápisu

1.3.1 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 21.02.2020 za účasti konateľ a spoločnosti Ecomax, Ing. Tomáša Miženka a znalca. Vykonaná obhliadka ohodnocovaných pozemkov a okolia. Pri obhliadke bolo vykonané: obhliadka pozemkov z každej svetovej strany a nafotenie pozemkov, okolia a miestne šetrenie.
- Skutkový stav nehnuteľnosti 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. Konateľ spoločnosti Ecomax poskytol výkres situácie s existujúcim umiestnením štrkovej prístupovej cesty a plánovanej vetvy miestnej komunikácie. Výkres rieši aj plánované preparcelovanie a zmenu tvaru pôvodných pozemkov.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, LV č. 1623 a katastrálna mapa boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

1/ Na LV č. 1623 k.ú. Župčany, zo dňa 13.02.2020 sú evidované pozemky registra C-KN:

- parc. č. 627/34, 627/35, 627/36, 627/37, 627/38, 627/39 a 627/41

2/ pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape k.ú. Župčany

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**1/ Podľa LV č. 1623 k.ú.Župčany zo dňa 13.02.2020:**

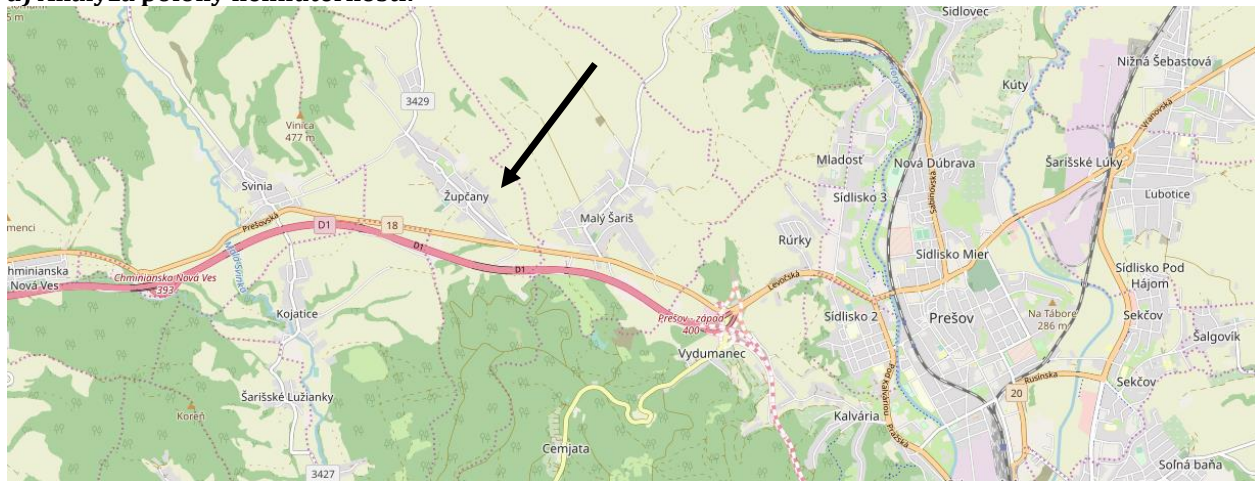
- parc. CKN č. 627/34 trvalý trávny porast o výmere 661 m²
- parc. CKN č. 627/35 trvalý trávny porast o výmere 666 m²
- parc. CKN č. 627/36 trvalý trávny porast o výmere 666 m²
- parc. CKN č. 627/37 trvalý trávny porast o výmere 645 m²
- parc. CKN č. 627/38 trvalý trávny porast o výmere 646 m²
- parc. CKN č. 627/39 trvalý trávny porast o výmere 645 m²
- parc. CKN č. 627/41 trvalý trávny porast o výmere 1070 m²

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

- Nenachádzajú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha obce Župčany, vzdialenosť 7 km od mesta Prešov



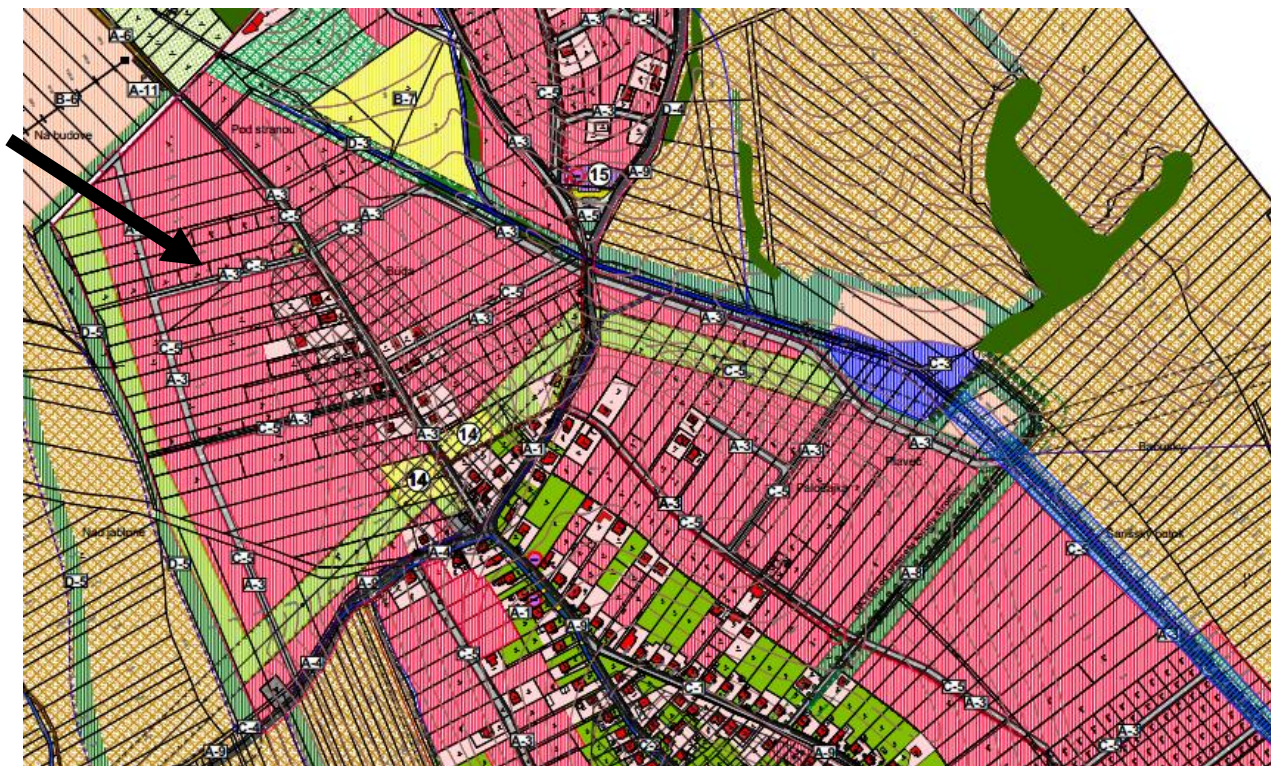
Poloha pozemkov v rámci k.ú. obce Župčany

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Župčany v okrese Prešov. V obci žije okolo 1600 obyvateľov / zdroj wikipedia/. Obec Župčany leží v severozápadne od mesta Prešov vo vzdialenosti cca 7 km od centra mesta. 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 Prešov

Ohodnocované pozemky registra C-KN sú situované na konci obce, mimo zastavaného územia obce, na mierne svahovitom trávnom teréne. Pozemky sú vzdialené od zastavaného územia obce cca 200 m.

Pozemky sú prístupné z miestnej štrkovej cestnej komunikácie. Na hranici pozemku sa nachádzajú miestne rozvody inžinierskych sietí - elektriny a kanalizácie. Trafostanica sa nachádza v prednej časti na parcele č. 627/34. Ďalšie dva rozvádzače sa nachádzajú na pozemkoch vo vzdialenosti - jeden cca 70 m a druhý cca 150 m od okraja existujúcej miestnej prístupovej komunikácie. Jednotlivé parcely nie sú na tieto rozvody zatiaľ napojené. V štrkovej cestnej komunikácii je uložené kanalizačné potrubie, v blízkosti na úrovni pozemku sa nachádza kanalizačná šachta s poklopom. V danej lokalite zatiaľ nie sú zrealizované rozvody vody, ktoré sú v pláne výstavby z čerpania eurofondov. Plyn v danej lokalite nie je zavedený, ani sa neplánuje jeho zavedenie.

V danej lokalite je možnosť napojenia na spomínané miestne rozvody inžinierskych sietí. V dosahu je čiastočná občianska a technická vybavenosť obce: MŠ, ZŠ I. stupeň, sakrálné stavby, obchody s potravinovým a priemyselným tovarom, pohostinstvo, pizzeria atď. Blízka dostupnosť krajského mesta Prešov, umožňuje kompletnú občiansku vybavenosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:**Podľa územného plánu obce Župčany:****LEGENDA**

STAV	NÁVŠH	VÝHĽAD	
			OBJEKTY A PLOCHY OBČ. VÝBAVENOSTI
			RODINNÉ DOMY A ICH POZEMKY
			PLOCHY BEZBEČNOSTI
			PLOCHY ŠPORTU
			PLOCHY VÝROBY, SKLADOV A TĽ
			SADY A ZÁHRADY

Nehuteľnosť sú pozemky parcely registra C-KN, parc. č. 627/34, 627/35, 627/36, 627/37, 627/38, 627/39 a 627/41 nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce o celkovej výmere 5099 m² a spolu tvoria jeden celok.

Pozemky sú podľa územného plánu Obce Župčany účelovo určené pre plochy IBV, t.j. výstavbu rodinných domov, určených na rodinné bývanie. V okolí už prebieha podobná výstavba.

Pozemky sú v osobnom vlastníctve, nie sú využívané, sú zarastené poľnými trávami. Terén nepotrebuje úpravu, je rovnomerný, veľmi mierne sa zvažujúci k ceste. V okolí sa už nachádzajú rodinné domy a ďalšie sa začínajú stavať.

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

V súvislosti s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti sú známe tieto riziká:

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

2/ Na predložennom liste vlastníctva č.1623 k.ú. Župčany, v časti C sú uvedené tarchy a v časti B poznámky:

Pozri LV č. 1623 - v prílohe znaleckého posudku !

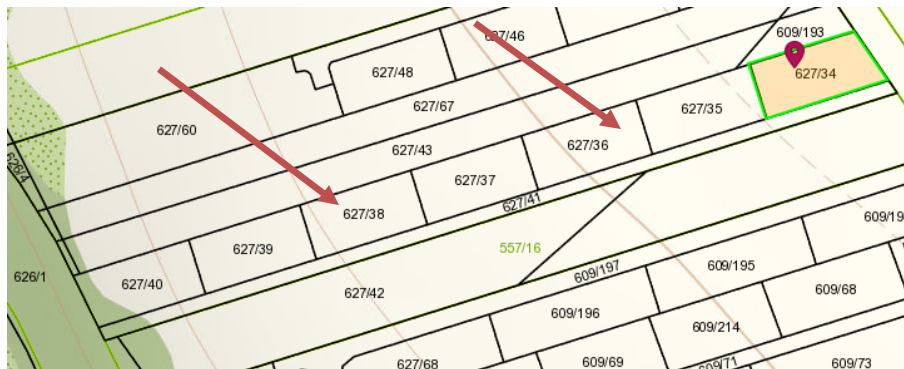
Iné riziká nie sú znalcovi známe.

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. 1623



Poloha, tvar a orientácia pozemkov parc. č. 627/34, 627/35, 627/36, 627/37, 627/38, 627/39 a 627/41

Popis pozemku:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky ležiace v katastrálnom území Župčany v okrese Prešov, zapísané v LV č. 1623 ako parcely registra C-KN druhu trvalý trávny porast. Pozemky ležia v okrajovej časti obce, umiestnené mimo zastavaného územia obce, vo vzdialenosti cca 200 m od zástavby. Pozemky tvoria jeden celok. Celková výmera pozemkov spolu je 5099 m². Územným plánom sú určené na IBV - výstavbu rodinných domov. V okolí už prebieha výstavba rodinných domov. Dostupnosť inžinierskych sietí - na začiatku pozemkov sa nachádza nová trafostanica a v strede a ku koncu pozemkov sú umiestnené dva rozvádzače elektrického prúdu. V prístupovej štrkovej komunikácii je umiestnený verejný rozvod kanalizácie. Plánovaná je výstavba vodovodu. Plyn v danej lokalite nie je. Spojenie s mestom Prešov je automobilovou a autobusovou dopravou. Pozemky sú nezastavané a neohrozené chemickými výparmi.

Použité koeficienty:

- 1/Všeobecná situácia: Pri ohodnotení vychádzam z toho, že sa jedná o okrajovú časť obce, mimo zastavaného územia obce, avšak územným plánom obce je územie určené na výstavbu rodinných domov
- 2/Intenzita využitia - stavebné pozemky určené pre rodinné domy so štandardným vybavením
- 3/Dopravné vzťahy - pozemky s možnosťou využitia autobusovej a automobilovej dopravy do mesta
- 4/Funkčné využitie územia - plochy obytných území určených na bývanie
- 5/Technická infraštruktúra - v danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete: elektrina a kanalizácia, tieto siete sa nachádzajú pri hranici prvej parcely a preto treba brať do úvahy aj nákladovosť na ich realizáciu
- 6/Povyšujúce faktory - pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než akému slúžili doposiaľ - nezastavané stavebné pozemky
- 7/Redukujúce faktory - Vecné bremeno podľa zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike, v prospech Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, z ktorého vyplýva ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia. Trafostanica sa nachádza na parcele č. 627/34 v prednej časti pozemku.

Za východiskovú hodnotu bola zvolená východisková hodnota pozemkov krajského mesta Prešov vo výške 80% z 26,56,- eur / m².

- pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti - nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla

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 užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{mj}} \quad [\text{EUR}],$$

kde: M - výmera pozemku v m^2

$VŠH_{\text{mj}}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/ m^2

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} \cdot \text{kpd} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde: V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/ m^2

kpd - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kpd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$$

kde:

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

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

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

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

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

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

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VH_{MJ}/ eura/ m^2

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
627/34	trvalý tráv. porast	661	661,00	1/1	661,00 m^2
627/35	trvalý tráv. porast	666	666,00	1/1	666,00 m^2
627/36	trvalý tráv. porast	666	666,00	1/1	666,00 m^2
627/37	trvalý tráv. porast	645	645,00	1/1	645,00 m^2
627/38	trvalý tráv. porast	646	646,00	1/1	646,00 m^2
627/39	trvalý tráv. porast	645	645,00	1/1	645,00 m^2
627/41	trvalý tráv. porast	1170	1170,00	1/1	1170,00 m^2
Spolu výmera					5 099,00 m^2

Obec: Župčany

Východisková hodnota: $V_{\text{Hmj}} = 26,56 \text{ EUR}/\text{m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,05

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.),	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	-závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu - vecné bremeno, ochranné pásmo a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,05 * 1,20 * 0,95$	1,0859
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 1,0859$	28,84 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 5\,099,00 \text{ m}^2 * 28,84 \text{ EUR/m}^2$	147 055,16 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcelsa č. 627/34	19 063,24
parcelsa č. 627/35	19 207,44
parcelsa č. 627/36	19 207,44
parcelsa č. 627/37	18 601,80
parcelsa č. 627/38	18 630,64
parcelsa č. 627/39	18 601,80
parcelsa č. 627/41	33 742,80
Spolu	147 055,16

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Podľa LV č. 1623	627/34	661,00
Podľa LV č. 1623	627/35	666,00
Podľa LV č. 1623	627/36	666,00
Podľa LV č. 1623	627/37	645,00
Podľa LV č. 1623	627/38	646,00
Podľa LV č. 1623	627/39	645,00
Podľa LV č. 1623	627/41	1 170,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

1/ Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 1623, vedenom Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, okres: Prešov, obec: ŽUPČANY, katastrálne územie Župčany, a to:

• parcely registra C-KN:

- parc. č. 627/34 trvalý trávny porast o výmere 661 m²
- parc. č. 627/35 trvalý trávny porast o výmere 666 m²
- parc. č. 627/36 trvalý trávny porast o výmere 666 m²
- parc. č. 627/37 trvalý trávny porast o výmere 645 m²
- parc. č. 627/38 trvalý trávny porast o výmere 646 m²
- parc. č. 627/39 trvalý trávny porast o výmere 645 m²
- parc. č. 627/41 trvalý trávny porast o výmere 1070 m²

-v zmysle vyhlášky Ministerstva Spravodlivosti SR č. 492/ 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorou sa vyhláška č. 492/2004 Z.z.

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

Odpoveď:

1/ Všeobecná hodnota pozemku je stanovená podľa vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorou sa vyhláška č. 492/2004 Z.z., a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny pozemku ku dňu ohodnotenia, 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 neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Výsledná všeobecná hodnota pozemkov registra C-KN parc. č. 627/34, 627/35, 627/36, 627/37, 627/38, 627/39 a 627/41 podľa LV č. 1623, k.ú.Župčany, stanovená výpočtom, metódou polohovej diferenciácie je 147 000,- EUR, slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc EUR

Vzhľadom na polohu a umiestnenie pozemku, určenie účelu v zmysle ÚP obce Župčany, prístupnosť, možnosť napojenia na verejné inžinierske siete, dostupnosť dopravy, vzdialenosť od centra mesta Prešov, využiteľnosť pozemkov, celkový stav pozemkov a dopyt na trhu s nehnuteľnosťami, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného pozemku ako celku v danom mieste a čase, pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Pri stanovení VŠH boli zohľadnené trhové ceny pozemkov v danej lokalite, ktoré sú dostupné na realitných portáloch.

Pozri v prílohách znaleckého posudku.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie :

147 055,16 EUR

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

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Pozemky	
Podľa LV č. 1623 - parc. č. 627/34 (661 m ²)	19 063,24
Podľa LV č. 1623 - parc. č. 627/35 (666 m ²)	19 207,44
Podľa LV č. 1623 - parc. č. 627/36 (666 m ²)	19 207,44
Podľa LV č. 1623 - parc. č. 627/37 (645 m ²)	18 601,80
Podľa LV č. 1623 - parc. č. 627/38 (646 m ²)	18 630,64
Podľa LV č. 1623 - parc. č. 627/39 (645 m ²)	18 601,80
Podľa LV č. 1623 - parc. č. 627/41 (1 170 m ²)	33 742,80
Spolu pozemky (5 099,00 m²)	147 055,16
Spolu VŠH	147 055,16
Zaokrúhlená VŠH spolu	147 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **147 000,00 EUR**

Slovom: **Jedenstoštyridsaťsedemtisíc EUR**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

1/ Na predloženom liste vlastníctva č. 1623 k.ú. Župčany, v časti B a C sú uvedené: poznámky a ťarchy:

Poznámka:

P 7/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva D3/2019 zo dňa 08.01.2020 k V 5851/2016 pre: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, na parcely CKN 627/34, 627/35, 627/36, 627/37, 627/38, 627/39, 627/41 - číslo zmeny 20/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

- Z 1111/2016 - Vecné bremeno podľa zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike, v prospech Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36599361 spočívajúce v oprávnení na výkon na povolennej činnosti podľa zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najmä vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení a na umiestnenie elektro-energetického zariadenia v rozsahu Geometrického plánu č. 146/15 - G1 č. 1687/2015 na parcelu C KN 627/34, pvz 137/2016

- V 7740/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva č.5006/16/036-ZZ-03 pre OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na parcely C KN 627/34, 627/35, 627/36, 627/37, 627/38, 627/39, 627/41 , vklad povolený 16.11.2018 - číslo zmeny 417/18

Iné údaje:

Bez zápisu

Iné riziká nie sú znalcovi známe.

V Košiciach dňa 28.02.2020

Ing. Eva HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka Sp. zn.: DDHC 003/2020 zo dňa 27.01.2020
- 2) (1xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp.zn.: DDHC 003/2020 zo dňa 27.01.2020
- 3) (2xA4) Výpis z listu vlastníctva č. 1623 vystavený Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 13.02.2020
- 4) (1xA4) Informatívna kópia z mapy katastrálneho územia Župčany, vystavená Okresným úradom Prešov, Katastrálny odbor, zo dňa 13.02.2020
- 5) (1xA4) Výkres situácie s existujúcim umiestnením štrkovej prístupovej cesty a plánovanej vetvy miestnej komunikácie
- 6) (3xA4) Ponuky realít ku dňu ohodnotenia - pozemky v k.ú. Župčany
- 7) (1xA4) Poloha pozemkov v k.ú. Župčany
- 8) (2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 21.02.2020

Spolu: 12 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 18/2020 znaleckého denníka za rok 2020

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