

Znalec: Ing. Martin V A G A Š, CSc., Furčianska 19, 040 14 Košice, tel.č. : 0905 66 69 31.

Zadávateľ: GASTROMILA spol. s r.o., Piešťanská 2, 040 11 Košice.

Číslo spisu (objednávky): 100 /2016

## ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo znaleckého úkonu: 100 / 2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, novovytvorenej parcely č. 3759/2, podľa geometrického plánu č. 10/2016, v katastrálnom území Grunt, obce Košice- Sídliisko KVP, okres Košice II, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh) : 15 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, novovytvorenej parcely č. 3759/2, podľa geometrického plánu č. 10/2016, v katastrálnom území Grunt, obce Košice- Sídliisko KVP, okres Košice II.
2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky: 1.6.2016
3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 15.6.2016.
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.6.2016.
5. Podklady na vypracovanie posudku :
  - a) Podklady dodané zadávateľom :
    - ústna objednávka z 1.6.2016
    - Geometrický plán č. 10/2016, vypracoval PROFIGEO s.r.o., 6.6.2016, overila Ing. M. Miková, 13.6.2016, č. G1-559/2016- kópia
  - b) podklady získané znalcom :
    - Miestne šetrenie zo dňa 8.6.2016
    - Zameranie skutkového stavu
    - Fotodokumentácia
    - Kópia z listu vlastníctva z katastrálneho portálu z 8.6.2016
6. Použitý právny predpis: Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení Vyhl. č. 626/2007 Z.z., Vyhl.č. 605/2008 Z.z., Vyhl.č. 47/2009 Z.z., Vyhl.č. 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 č. 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 136/2010 Z.z., 390/2015 Z.z..
  - 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 Vyhl.č.500/2005, 534/2008, 33/2009 Z.z., 107/2016 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.
  - Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 300/2009 Z.z., 461/2009 Z.z., ktorými sa vykonávajú zákony NR SR o geodézii a kartografii a 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 výrobnéj povahy
  - Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
  - Zákon č.520/2003 z 11.12.2003 ktorý mení a dopĺňa zákon o cenách č.18/96 Z.z.
  - Obchodný zákonník č.513/91 v znení č.500/2001 Z.z. a 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: Uzatvorenie zmluvy o prevode nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, najmä zdôvodnenie výberu, podmienky a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhl.č. 626/2007 Z.z., 605/2008 Z.z., Vyhl.č. 47/2009 Z.z., Vyhl.č. 254/2010 Z.z.. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože na nehnuteľnosti nie je možné objektívne zhodnotiť

primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia VŠH je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverne použiteľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ÚSI Žilina). Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných k dátumu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve.

Výpis z listu vlastníctva č. 965, ktorý bol získaný z katastrálneho portálu dňa 8.6.2016:

Okres: Košice II

Obec: Košice- Sídliisko KVP

Katastrálne územie: Grunt

Časť A: Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné č. 3759- výmera 16233 m<sup>2</sup>- druh pozemku- Zastavané plochy a nádvoria -( v zastavanom území obce)

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Mesto Košice - spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia- sú uvedené na liste vlastníctva

Časť: C. Ťarchy: sú uvedené na liste vlastníctva

Iné údaje: sú uvedené na liste vlastníctva

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadka vykonaná 8.6.2016.

Zameranie a fotodokumentácia zhotovená 8.06.2016.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia bola poskytnutá čiastočne- kópia z nového geometrického plánu. Skutkový technický stav bol porovnaný s údajmi v katastri nehnuteľností. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Technická dokumentácia celkovo zodpovedá podkladom a skutočnostiam v nich uvedených.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Popisné a geodetické údaje boli porovnané so skutočnosťou a boli zaregistrované nasledovné rozdiely od evidenčného stavu v katastri nehnuteľností nie sú zistené iné zmeny, ktoré by ovplyvnili hodnotu nehnuteľností v tomto posudku. Na liste vlastníctva č. 965 je zapísaný pozemok, parcela č. 3759 v pôvodnom stave pred rozdelením.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

- pozemok- novovytvorená parc.č. 3759/2 uvedená na geometrickom pláne č. 10/2016.

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

- nie sú

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej oblasti obce, na okraji vedľa záhradkárskej lokality. Je vedľa čerpacej stanice Slovnaft. Prístup je po miestnej komunikácii. Oblasť má napojenie na MHD. Cesta vlastným autom do centra je asi 15 min. Daná lokalita má základnú infraštruktúru.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy ako aj účelom, pre ktorý je využívaný je predurčený na stavbu nového objektu výdajne stravy.

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

Závady, riziká, ťarchy, iné bremená ani práva či povinnosti strpieť pri danej nehnuteľnosti neboli zistené.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 Pozemky.

##### POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v zastavanej oblasti obce, južne od benzínovej čerpacej stanice Slovnaft. Prístup je po miestnej komunikácii. Oblasť má napojenie na MHD. Cesta vlastným autom do centra je asi 15 min. V blízkosti lokality je záhradkárská lokalita. Daná lokalita má základnú infraštruktúru. Územný plán určuje pre lokalitu využitie ako mestské a nadmestské občianske vybavenie. Záujem je ovplyvnený dobrou polohou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3759/2	zastavané plochy a nádvorja	55	55,00	1/1	55,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	6., obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov,	1,20
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3., nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,8800
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,8800$	76,49 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 55,00 \text{ m}^2 * 76,49$	4 206,95 €

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 206,95 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky. - parc. č. 3759/2 (55 m <sup>2</sup> )	4 206,95
<b>Spolu VŠH</b>	<b>4 206,95</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>4 210,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 210,00 €

Slovom: Štyritisícdeväťdesať Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú toho času známe.

V Košiciach dňa 15.6.2016



Ing. Martin Vagaš, CSc.

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 965- strana 1
2. Výpis z listu vlastníctva č. 965- strana 2
3. Výpis z listu vlastníctva č. 965- strana 3
4. Výpis z listu vlastníctva č. 965- strana 4
5. Výpis z listu vlastníctva č. 965- strana 5
6. Výpis z listu vlastníctva č. 965- strana 6
7. Geometrický plán č. 10/2016- titulná strana
8. Geometrický plán č. 10/2016- situácia

## 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 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913657.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 100/2016.



---

