



**O B E C V Í Ť A Z**  
Obecný úrad

---

**Zverejnenie zámeru predat' nehnuteľný majetok**  
**vo vlastníctve Obce Vítaz ako prípad**  
**hodný osobitného zreteľa**

Sp. č.: 117/2022; Ev. č.: 137/22

Obec Vítaz má zámer na odpredaj pozemku KN C 908/3 podľa GP 73/2022 vypracovaného Ing. Ladislavom Karchom o výmere 26m<sup>2</sup>.

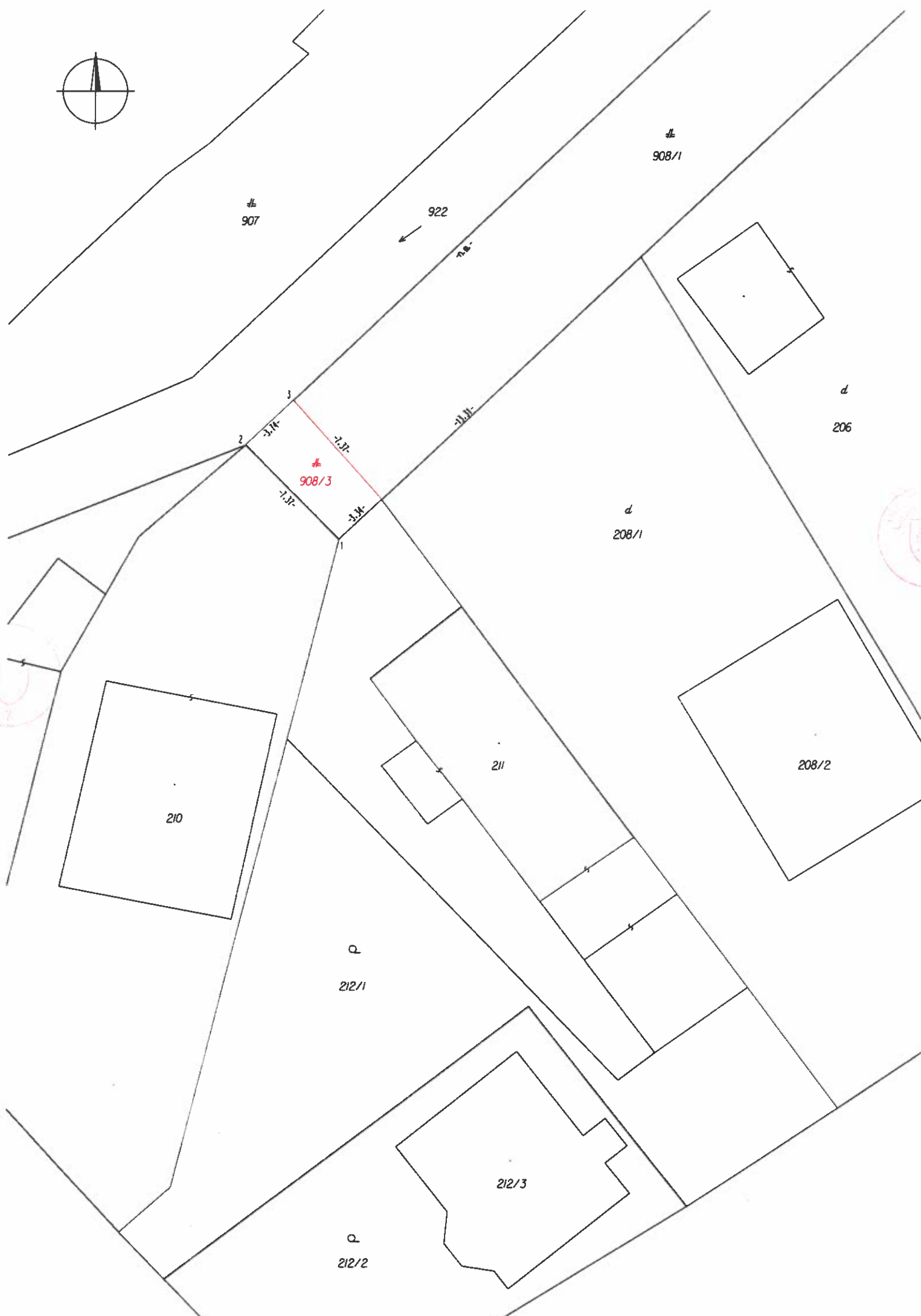
Uvedený pozemok je v bezprostrednom susedstve s parcelou KN C 210, majiteľmi ktorej sú manželia Jozef Ondria a Martina Ondriová.

Obec Vítaz uvedený pozemok nevyužíva a preto ho chce odpredať manželom Ondriovým na základe ich žiadosti za cenu stanovenú znalcom vo výške 305€


.....  
Ing. Ján Baloga, v.r.  
starosta obce

Vyvesené: 1.2.2022 Mgr. Michal Magda, v.r.

Zvesené:



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhotovitel  Bojnická 3, 831 04 Bratislava IČO: 35859890, DIČ: 2020217232 IČ DPH: SK2020217232		Kraj <b>Prešovský</b> Okres <b>Prešov</b> Kat. územie <b>Vráž</b>	Obec <b>Vráž</b> Číslo plánu <b>3/2022</b> Mapový list č. <b>Spiš.Podhradie 3-5/2</b>	na oddelenie pozemku reg. KN-C parc. č. 908/3.
Vyhotovil Dňa: <b>15.1.2022</b> Meno: <b>Ing. Ladislav Karch</b> Nové hranice boli v prírode označené <b>kov.rúrkou</b> Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>1118</b> Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Autorizačne overil Dňa: <b>17.1.2022</b> Meno: <b>Ing. Ladislav Karch</b> Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom	Úradne overil Meno: <b>Ing. Vladimír Bzovčák</b> Dňa: <b>9.01.2022</b> Číslo: <b>4-73/2022</b> Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	Pečiatka a podpis

Pozemok parc. C-KN č. 908/3,  
(odčlenený na základe geometrického plánu od parc. C-KN č. 908/1)  
katastrálne územie Víťaz, obec Víťaz, okres Prešov

- pohľad východný



- pohľad severovýchodný



**Znalec :** Ing. Mikuláš ILKOVIČ, bytom Prešov, ul. Vajanského č.o. 25  
tel.: 051-7724762; 0903 111 898; e-mail:mikulas.ilkovic@gmail.com

**Zadávateľ :** p. Jozef ONDRIA, bytom Víťaz 507, okres Prešov.

**Číslo spisu (objednávky) :** na základe osobného požiadania.

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 1/2022

**Vo veci :**

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností -  
pozemok - parcela KN-C č. 908/3 v 1/1,  
odčlenená od parcely KN-C č. 908/1,  
podľa doloženého geometrického plánu č. 3/2022  
„na oddelenie pozemku reg. KN-C parc. č. 908/3“  
katastrálne územie Víťaz, obec Víťaz, okres Prešov,  
adresa nehnuteľností: Víťaz, okres Prešov.

**Počet strán (z toho príloh) :** 17 (8)

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 2 (slovom dva)

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia

### - podať znalecké posúdenie o všeobecnej hodnote nehnuteľností :

Pozemok - parcela KN-C č. 908/3 v 1/1, odčlenená od parcely KN-C č. 908/1, podľa doloženého geometrického plánu č. 3/2022 „na oddelenie pozemku reg. KN-C parc. č. 908/3“ katastrálne územie Vítaz, obec Vítaz, okres Prešov, adresa nehnuteľnosti: Vítaz, okres Prešov

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

Prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti medzi právnickými osobami.

## 3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky : 28.12.2021.

## 4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno – technického stavu):

09.01.2022.

## 5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 09.01.2022.

## 6. Podklady na vypracovanie posudku:

### dodané zadávateľom:

- Potvrdenie č. 116/2021 zo dňa 29.12.2021 vystavené obcou Vítaz v zastúpení jej starostom, o funkčnom využití parcely KN-C č. 908/1 polohou v k.ú. Vítaz, (predložené v origináli);
- Geometrický plán č. 3/2022 „na oddelenie pozemku reg. KN-C parc. č. 908/3“ katastrálne územie Vítaz, (predložený v kópii);

### získané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1970, katastrálne územie Vítaz vytvorený cez verejný katastrálny portál dňa 09.01.2022;
- Kópia mapy časti katastra Vítaz vytvorená cez verejný katastrálny portál dňa 09.01.2022;
- Miestne šetrenie skutkového stavu nehnuteľnosti;
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení;

## 7. Použitý právny predpis :

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.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku s prílohou č. 3 Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Vyhláška 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Zákon 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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.

Inštrukcia MS SR 12/2005 č. 19292/2004-53 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole.

Vyhláška 213/2007 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška 534/2008 Z.z. ktorou sa mení 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.

Vyhláška 565/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.

Vyhláška 605/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.

Vyhláška MSSR č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (dôvod: odstránenie disproporcie podielovej odmeny).

Vyhláška 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška č. 228/2018 Z.z., Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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.

Usmernenie číslo 1086/08 zo dňa 15.12.2008 k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) vypracované ÚSI ŽU v Žiline.

Vyhláška č. 124/1980 Zb. zo dňa 29.07.1980 Federálneho štatistického úradu - o zavedení jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (JKSO).

Opatrenie č. 128/2000 Z.z. Štatistického úradu Slovenskej republiky z 03.04.2000, ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon 3/2002 Z.z. - úplné znenie zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z., zákonom č. 255/2001 Z. z. , zákonom 419/2002 Z.z. a zákonom 173/2004 Z.z.

Vyhláška 79/1996 Z.z. - Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákona Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných vyhláškou 647/2004 Z.z.

#### **8. Ďalšie použité predpisy a literatúra :**

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon), v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z., zákona č. 175/1999 Z.z. a zákona č. 237/2000 Z.z.

Vyhláška č. 453/2000 Z.z. Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Vyhláška č. 55/2001 Z.z. Ministerstva životného prostredia SR o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

**STN 73 4301** Budovy na bývanie, STN 73 4055 Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Časopis **ZNALECTVO** ročníky 1997 - 2011.

Časopis s technicko-ekonomickými informáciami Slovenské stavebníctvo, ktorý publikuje cenové spravodajstvo spracované pomocou pomeru indexu cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

**9. Osobitné požiadavky zadávateľa :** parcela registra "E" č. 356/2 v k.ú. Malý Šariš evidovaná na mape určeného operátu nebude predmetom tohto posúdenia.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

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

pre výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovou diferenciaciou z dôvodu ako metóda najmenej skresľujúca výslednú hodnotu v porovnaní s ostatnými metódami, ktoré sú závislé od základných vstupných údajov získaných z už realizovaných obchodov v prípade porovnávacej metódy. Keďže stavba je bez výnosu nemôže byť použitá kombinovaná metóda.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou tvorby rozpočtových ukazovateľov v zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 (v ďalšom Žilinská metodika).

#### **Použité metódy výpočtu hodnôt:**

VH - východisková hodnota stavieb	- bude použitá
TH - technická hodnota stavieb	- bude použitá
VŠH - všeobecná hodnota stavieb - metódou polohovej diferenciacie	- bude použitá
HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov	- nebude použitá
- nehnuteľnosť bez výnosu.	

**Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky :**

$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ}$  [EUR]

**M** - výmera pozemku v m<sup>2</sup> = podľa výpisu z LV

**V $\check{S}$ H<sub>MJ</sub>** - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR\*m<sup>-2</sup>

$V\check{S}H_{MJ} = V\check{H}_{MJ} * k_{PD}$

**V $\check{H}$ <sub>MJ</sub>** - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky v závislosti od klasifikácie obce a jej počtu obyvateľov v EUR\*m<sup>-2</sup>

**k<sub>PD</sub>** - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod. [-]

$k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$  [-]

**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)  
(je závislý od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby);

**k<sub>z</sub>** - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00).

**k<sub>r</sub>** - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

**b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve; ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis (Zákon č. 669/2007 Z. z.) podľa predbežného geometrického plánu,**

**Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností vyhotovený cez katastrálny portál :**

**Výpis z listu vlastníctva číslo :** 1970  
**Okres :** Prešov  
**Obec :** Vítaz  
**Katastrálne územie :** Vítaz  
**Dátum vyhotovenia :** 09.01.2022

**Objednávka číslo :**

**ČASŤ- A MAJETKOVÁ PODSTATA :**

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

parcela číslo 908/1 o výmere 2160 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria - 1

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**ČASŤ- B VLASTNÍK :**

Popr.	Priezvisko, meno	Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky
číslo :	(názov) vlastníka:	IČO:	podiel:
1	Obec Vítaz,	327981	1/1
	Vítaz č. 111, PSČ 082 38, SR		

**ČASŤ- C ŤARCHY :** Netýkajú sa vyššie spomenutej nehnuteľnosti - p.č. 908/1.

**Iné údaje :** PKV 28 pre parcelu reg. E KN 588; PKV 46 pre parcely reg. E KN 531/1 531/2; PKV 128 pre parcely reg. E KN 22/2 23.

**Poznámky :** Bez zápisu.

**c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie,**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 09.01.2022 za účasti objednávateľa s odsúhlasením v teréne právnej hranice posudzovanej parcely na základe katastrálnej mapy a vypracovaného geometrického plánu.

Posudzovaná parcela svojou polohou je situovaná na mierne svahovitom pozemku s orientáciou jeho priečného sklonu k juhozápadu, takmer v centre zastavaného územia obce. Jej prirodzenú hranicu od severozápadu tvorí miestny nemenný potok polohou na p.č. 922, od juhozápadu zvislé nosné konštrukcie priľahlej stavby garáže iného vlastníka a od juhovýchodu oplotenie susediacej nehnuteľnosti.

V čase obhliadky bol pozemok zatrávnovaný bez zistenej prítomnosti stavieb len s jednou vonkajšou úpravou - vodovodnou prípojkou určenou pre iného vlastníka vedenou pozdĺž predmetnej odčlenenej parcely vedenou takmer jej stredom, ktorá nie je predmetom tohto posúdenia. Vytýčenie iných podzemných sietí vykonávané nebolo ani iným spôsobom zisťované, ich prítomnosť miestnou obhliadkou zistená nebola. Na predmetnej parcele nebola zistená žiadna environmentálna záťaž zo skládok odpadu či inej ľudskej činnosti poškodzujúcej životné prostredie.

Priľahlá verejná komunikácia je vybavená len obmedzenou technickou infraštruktúrou: verejné rozvody elektrickej energie, zemného plynu a obecný vodovod, bez možnosti pripojenia k obecnej kanalizácii. Vstup na pozemok je možný z priľahlej verejnej komunikácie polohou na p.č. 907 len po dobudovaní premostenia cez oddelujúci miestny nemenný potok polohou na p.č. 922 s nadimenzovaním priepustu pre storočnú vodu.

K výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti budú použité údaje zo skutkového stavu zistenom pri miestnom šetrením znalcom. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená.

**Predmetom znaleckého posudku nie je:** podľa požiadavky objednávateľa posúdenie sa dotýka len predmetnej parcely KN-C č. 908/3 bez vodovodnej prípojky určenej pre iného vlastníka.

**d) technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom,**

Posudzovaná parcela v čase obhliadky bola voľná a je užívaná ako súčasť zazelenaných pôch verejného priestranstva obce. K jej identifikácii v tréne bola predložená kópia mapy časti katastra a doložený vypracovaný geometrický plán.

**e) údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

V deň obhliadky predmetnej nehnuteľnosti sú znalcom zistené skutočnosti v súlade s evidenčným stavom podľa predloženého výpisu z listu vlastníctva a grafickou identifikáciou (kópia mapy časti katastra a doložený GP).

**f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené,**

**Pozemok:**

parcela č. **908/3** o výmere **26** m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvoria – v 1/1

Výmera posudzovanej parcely je uvedená podľa vypracovaného geometrického plánu číslo č. 3/2022 „na oddelenie pozemku reg. KN-C parc. č. 908/3“ k.ú. Vítaz.

**g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú** – podané hodnotenie je v úplnom rozsahu v súlade s predloženým LV, po právnu hranicu vlastníka.

**Terminológia / definície :**

- 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je tržobná hodnota.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová hodnota.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

### **2.2 POZEMKY**

#### **2.2.1. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

**a) analýza polohy nehnuteľnosti :**

Posudzovaná nehnuteľnosť je svojou polohou situovaná takmer v centre zastavaného územia obce Vítaz, v jej obytnej zóne s prevažujúcou prítomnosťou stavieb pre rodinné bývanie priemerného štandardu. Pre túto lokalitu neboli zistené žiadne zásadné zmeny v schválenom územnom pláne obce k väzbe na posudzovanú parcelu. V lokalite je obmedzená technická vybudovanosť, mimo miestnej verejnej spevnenej komunikácie verejný rozvod NN elektrickej energie, zemného plynu a obecný vodovod bez možnosti napojenia na obecnú kanalizáciu. Doprava v okolí nehnuteľnosti autobus. Obč. vybav. (úradu, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, kultúrne zariadenie, reštaurácia, základná obchodná sieť a základné služby. Prírodná lokalita v bezprostrednom



okolí stavby les vo vzdialenosti do 1000 m. Nadväzujúca verejná komunikácia má nízku intenzitu premávky motorových vozidiel bez výrazných negatívnych vplyvov (hlučnosť, prašnosť, otrasy).

**b) analýzu využitia nehnuteľnosti :**

Posudzovaná parcela bude využívaná v súlade s doloženým vyjadrením obce.

**c) analýzu prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

V Čase obhliadky posudzovanou odčlenenou parcelou bola pod jej povrchom vedená pozdĺžne, polohou takmer stredom, vodovodná prípojka určená pre iného vlastníka, čo v prípade možného jej výhľadového zastavania vzniká vyvolaná investícia pre budúceho vlastníka odčleňovanej parcely povinnosť preložiť spomenutej prípojky na verejný pozemok čo znižuje atraktivitu predajnosti odčlenenej parcely a aj skutočnosť, že jediný vstup na pozemok je možný z priľahlej verejnej komunikácie polohou na p.č. 907 len po dobudovaní premostenia cez oddelujúci miestny nemenný potok polohou na p.č. 922 s nadimenzovaním priepustu pre storočnú vodu.

Mimo vyššie uvedené neboli zistené už žiadne ťarchy či vecné bremená obmedzujúce či brániace voľnému nakladaniu s nehnuteľnosťou mimo zákonného vecného bremena vzťahujúceho sa na zistenú prítomnosť prípojky vody pre iného vlastníka a ochranné pásmo priľahlého potoka bez regulácie jeho bermy pre storočnú vodu.

Práva vzťahujúce sa na užívanie nehnuteľnosti sú dostatočne zabezpečené technicky aj právne a zostanú zachované. Posudzovaná nehnuteľnosť je zakreslená a zapísaná na liste vlastníctva v súlade so skutkovým stavom.

**d) v metóde polohovej diferenciacie pri stavbách najmä zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie a pri pozemkoch najmä zdôvodnenie východiskovej hodnoty a použitých koeficientov:**

Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle platného cenového predpisu v závislosti od klasifikácie obce a jej počtu obyvateľov v EUR\*m<sup>-2</sup>, pre obec Vítaz = 3,32 EUR\*m<sup>-2</sup>.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností majú jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností.

**Pozemky:**

**Koeficient všeobecnej situácie:** 1,25

5. centrá a rýchlo dostupné predmestia.

**Koeficient intenzity využitia:** 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením.

**Koeficient dopravných vzťahov:** 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest.

**Koeficient funkčného využitia územia:** 1,20

3. obytná poloha.

**Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:** 1,30

3. dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu).

**Koeficient povyšujúcich faktorov:** 3,00

4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu.

**Koeficient redukujúcich faktorov:** 0,60

8. ochranné pásma zo zákona a stavba pod povrchom pozemku.

**2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

**2.2.1.1.1 K.ú. Vítaz, p.č. 908/3**

Pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce (intravilánu), hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku (účelovým určením, kategorizáciou), alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenia a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
p.č. 908/3	zastavaná plocha a nádvorie	26	26,00	1/1	26,00 m <sup>2</sup>

**Obec:** Vítaz  
**Východisková hodnota:** 3,32 EUR/m<sup>2</sup>

**Koeficient všeobecnej situácie:** 1,25  
5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov

**Koeficient intenzity využitia:** 1,00  
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením

**Koeficient dopravných vzťahov:** 1,00  
4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta

**Koeficient funkčného využitia územia:** 1,20  
3. obytná alebo rekreačná poloha

**Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:** 1,30  
3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

**Koeficient povyšujúcich faktorov:** 3,00  
4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

**Koeficient redukujúcich faktorov:** 0,60  
8. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera

**Koeficient polohovej diferenciacie:**  $1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 0,60 = 3,51$

**Jednotková hodnota pozemku:**  $3,5100 * 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 11,65 \text{ EUR/m}^2$

**Všeobecná hodnota pozemku:**  $26,00 \text{ m}^2 * 11,65 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{302,90 \text{ EUR}}$

## 2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 302,90 EUR

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
K.ú. Vítaz	p.č. 908/3	26,00

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

K výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie, pri ktorej boli v danom čase pre lokalitu využité upravené jestvujúce ponuky realitných kancelárií formou nepriameho porovnávania. Dôvodom využitia tejto metódy je nemožnosť oficiálnou cestou zabezpečiť v lokalite dostatočnú množinu dát porovnateľných nehnuteľností z už zrealizovaných obchodov potrebných k výpočtu všeobecnej hodnoty pre použitie porovnávacej metódy. Keďže nehnuteľnosť neprináša výnos, nebude použitá kombinovaná metóda.

#### Rekapitulácia :

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

a) Vypočítaná polohovou diferenciaciou:

**Všeobecná hodnota pozemkov:** **302,90 EUR**

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
-----	
<b>POZEMKY</b>	
K.ú. Vítaz - parc. č. 908/3 (26 m <sup>2</sup> ) .....	302,90
-----	
<b>Spolu VŠH</b>	<b>302,90</b>
<b>Zaokrúhlene:</b>	<b>305,00</b>

**Slovom: Tristopät' Eur**

**Miesto a dátum vyhotovenia posudku :** v Prešove dňa 18.01.2022.

**Odtlačok úradnej pečate znalca :**



**Podpis znalca :**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikulas Ilkovic".

Všeobecná hodnota vypočítaná v znaleckom odhade predstavuje výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností a stavieb, ako najpravdepodobnejšiu cenu 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.

### IV. PRÍLOHY

- 4.1. Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1970, katastrálne územie Vítaz vytvorený cez verejný katastrálny portál dňa 09.01.2022 - 2 A4
- 4.2. Kópia mapy časti katastra Vítaz vytvorená cez verejný katastrálny portál dňa 09.01.2022 - 1 A4
- 4.3. Potvrdenie č. 116/2021 zo dňa 29.12.2021 vystavené obcou Vítaz v zastúpení Jej starostom, o funkčnom využití parcely KN-C č. 908/1 v k.ú. Vítaz - 1 A4
- 4.4. Geometrický plán č. 3/2022 „na oddelenie pozemku reg. KN-C parc. č. 908/3“ katastrálne územie Vítaz - 3 A4
- 4.5. Fotodokumentácia zhotovená pri miestnom šetrení - 1 A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor : 370000 Stavebníctvo  
a odvetvie : 370100 Pozemné stavby,  
370900 Odhad hodnoty nehnuteľností,  
evidenčné číslo znalca 911330.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 1/2022 znaleckého denníka.

Vyhlásenie podľa § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku: Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Pri vypracovaní tohto znaleckého posudku som vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov.



podpis znalca