

**Znalec:** Ing. Anna Pangrácová, ul. Budapeštianska 7 040 13 Košice, evidenčné číslo : 912642 č.t. 0915 925 280

**Zadávateľ:** ROCA s.r.o. ul. Ružová 47, 040 11 Košice

**Číslo spisu (objednávky):** na základe ústnej objednávky zo dňa 14.2.2019

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 242/2019

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty : **Pozemok KN "C" parc.č. 691/1** - časť oddelená GP č. 122/2017 zo dňa 2.10.2017 - **p.č. 691/138, 691/139 a 691/140** - Zastavané plochy a nádvoria v ZÚO v k.ú. Grunt, obec Košice-Sídlisko KVP, okres Košice II s prístupom z ul. Klimkovičova 29 za účelom prevodu

**Počet listov (z toho príloh):** 19 (z toho príloh 13)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3x vytvorené programom HYPO verzia 16.72

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu za účelom prevodu

- Pozemok KN registra "C" parc.č. 691/1 - časť oddelená GP č. 122/2017 zo dňa 2.10.2017 - p.č. 691/138, 691/139 a 691/140 - Zastavané plochy a nádvoria v ZÚO v k.ú. Grunt, obec Košice-Sídlisko KVP, okres Košice II s prístupom z ul. Klimkovičova

**2. Dátum vyžiadania posudku:** aktualizácia objednaná dňa 14.2.2019

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu):** 5.10.2017

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 19.2.2019

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 965 k. ú. Grunt, Košice-Sídlisko KVP, Košice II, zo dňa 19.2.2019, vytvorený cez katastrálny portál

- Informatívna kópia KM zo dňa 19.2.2019

- Geometrický plán na oddelenie parciel C KN 691/138, 691/139, 691/140

**5.2 Získané znalcom :**

- Fotodokumentácia zhotovená dňa 5.10.2017

**6. Použitý právny predpis a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, 605/2008 a 254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky 626/2007

**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 534/2008

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.

Katastrálny zákon 162/1995

Zákon 669/2007, kt. sa dopĺňa katastrálny zákon č. 162/1995

Vyhl. č. 128/2010 Z. z.,

Vyhl. 323/2010

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Úplné znenie prílohy č. 5 k vyhláške č. 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.

- Zákon č. 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 predpisov v znení neskorších predpisov

- 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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

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 m<sup>2</sup> 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:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky 626/2007 a 605/2008. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z LV č. 965 zo dňa 10.10.2017 k.ú. Grunt, Košice-Sídl. KVP,, Košice II vytvorený cez katastrálny portál

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na KM

- parc.č. 691/1 s výmerou 3669 m<sup>2</sup> Zastavané plochy a nádvoria v ZÚO Košice-Sídl. KVP

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:** Vlastník

1 Mesto Košice, Trieda SNP 48/A Košice PSČ 040 11 SR v spoluvlastníckom podiele 1/1

**Poznámky :** podľa LV 965

**Tituly nadobudnutia :** podľa LV 965

**C. Ťarchy:** podľa LV 965

**Iné údaje:** podľa LV 965

**Poznámka :** Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Dátum vykonania obhliadky 5.10.2017 za účasti p. Cákociho

- Dátum fotodokumentácie 5.10.2017

d) **Technická dokumentácia-porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:** Bol predložený GP na oddelenie 3 parkovacích miest z p.č. 961/1.

e) **Údaje katastra nehnuteľností-porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:** Údaje sú v súlade so skutočnosťou.

f) **Vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:** oddelené GP

- Pozemok C KN parc.č. 691/138 s výmerou 13 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria k.ú. Grunt

- Pozemok C KN parc.č. 691/139 s výmerou 13 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria k.ú. Grunt

- Pozemok C KN parc.č. 691/140 s výmerou 13 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria k.ú. Grunt

g) **vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** Neboli zistené.

### 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) **Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaný pozemok - p.č. 691/138, 691/139 a 691/140 oddelené GP budú slúžiť ako parkovacie miesta pri obytňom dome Klimkovičova 29. Parcely boli oddelené z p.č. 691/1 evidovanej na LV č. 965, s využitím ako dvor. Pozemok je zatrávnený, rovinatý. Nachádza sa v k.ú. Grunt, obec Košice-Sídlisko KVP okres Košice II.

b) **Analýza využitia nehnuteľností:** Ohodnocovaná parcela sa užíva ako parkovacie miesta, iné využitie sa nepredpokladá.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Obhliadkou neboli zistené riziká s využívaním nehnuteľností. Ťarchy a poznámky sú evidované na LV č. 965.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú 3 parkovacie miesta oddelené z p.č. 691/1, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Grunt, Košice-Sídlisko KVP, Košice II. Prístup k ohodnocovaným parcelám, ktoré sú evidované na predložennom GP ako p.č. 691/138, 691/139 a 691/140 je od bloku na ul. Klimkovičova 29, ktorá sa nachádza v oplotenom areáli so vstupnou rampou. Prístup bude vytvorený z existujúceho parkoviska zo severnej strany bloku.

**Všeobecná hodnota pozemku určená na stavbu v zastavanom území obce sa vypočíta podľa základného vzťahu :**

$$VSH_{\text{poz}} = M \cdot VSH_{\text{MJ}} \text{ (€)}$$

kde M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>, VSH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{\text{mj}} = VHMJ \cdot kPD \text{ (€/m}^2\text{)}$$

kde VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa klasifikácie obce, obec Košice-Sídlisko KVP sa nachádza v mestskej časti krajského mesta s prístupom z ul. Klimkovičova na už vybudované parkovisko. Susediace pozemky sa užívajú pre parkovanie áut, s prístupom do okolitých bytových domov. Východisková hodnota pozemku krajského mesta má jednotkovú východiskovú hodnotu 26,56 €/m<sup>2</sup>

**kPD - koeficient polohovej diferenciácie a vypočíta sa podľa vzťahu:**

$$kPD = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_t \cdot k_z$$

Jednotlivé koeficienty sa stanovujú podľa uvedených hodnôt v Prílohe č. 3, Vyhlášky MS SR 492/2004, platnej od 1. septembra 2004 v znení Vyhlášok MS SR č. 605/2008 a 626/2007, a vyhlášky 254/2010, 213/2017.

Parcela č. 691/138 s výmerou 13 m<sup>2</sup> bude vo vlastníctve **Bibiana Pitoňáková** Klimkovičova 27 Košice  
Parcela č. 691/139 s výmerou 13 m<sup>2</sup> bude vo vlastníctve **Ing. František Fablán** Klimkovičova 29 Košice  
Parcela č. 691/140 s výmerou 13 m<sup>2</sup> bude vo vlastníctve **Marián Frivaldský** Klimkovičova 29, Košice.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
691/138	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
691/139	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
691/140	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
Spolu výmera					39,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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,	1,25
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

$k_D$ 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)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, a pod.)	0,75

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,30 * 0,75$	3,0834
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,0834$	81,90 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 39,00 \text{ m}^2 * 81,90 \text{ €/m}^2$	3 194,10 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 691/138	$13,00 \text{ m}^2 * 81,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 064,70
parc. č. 691/139	$13,00 \text{ m}^2 * 81,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 064,70
parc. č. 691/140	$13,00 \text{ m}^2 * 81,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 064,70
Spolu		3 194,10

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky Parkovacie miesta oddelené z p.č. 691/1, k.ú. Grunt, Košice- Sídli. KVP, Košice II	
- parc. č. 691/138 (13 m <sup>2</sup> )	1 064,70
- parc. č. 691/139 (13 m <sup>2</sup> )	1 064,70
- parc. č. 691/140 (13 m <sup>2</sup> )	1 064,70
Spolu pozemky (39,00 m <sup>2</sup> )	3 194,10
Všeobecná hodnota celkom	3 194,10
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>3 190,00</b>

Slovom: Tritisícstodevätidesiat Eur

V Košiciach dňa 19.2.2019



*Pangrácová*  
Ing. Anna Pangrácová

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z LV č. 15006 zo dňa 13.6.2017, str.7-13
2. Informatívna kópia KM, str.14
3. Geometrický plán č. 122/2017, str.15-16
4. Mapa širších vzťahov, str.17
5. Fotodokumentácia, str.18