

Znalec: Ing. Jozef Zahradník, Vodárenská 2022/14, 058 01 Poprad, znalec, odbor: Stavebníctvo, odvetvia:
Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, +421 903 990 272, evidenčné číslo znalca 914164.

Zadávatel': Ing. Pavol Ganzarčík, Petzvalova 62, 059 01 Spišská Belá

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 02.11.2018

ZNALCKÝ POSUDOK č. 447 / 2018

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, pre účely dobrovoľnej dražby:

Pozemky p.č. KN-C 2632/8, 2643/4, 2644/6, 2644/7, 2646/2, 3814, 3815/2 a 3815/3 v k.ú. Gelnica.

Počet strán (z toho príloh): 35 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Poprade 03.12.2018

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, pre účely dobrovoľnej dražby:

Pozemky p.č. KN-C 2632/8, 2643/4, 2644/6, 2644/7, 2646/2, 3814, 3815/2 a 3815/3 v k.ú. Gelnica.

2. Dátum vyžiadania posudku:

Písomná objednávka zo dňa 02.11.2018

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný - dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti:

13.11.2018 - dátum miestnej obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

13.11.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

5.1.1 Územnoplánovacia informácia zo dňa 15.11.2018, vydalo Mesto Gelnica, Banícke námestie 4, 056 01 Gelnica pod č.j.: 8246/UP/2018/OV-Prim. - kópia

5.2 Podklady obstarané znalcom:

- 5.2.1 Výpis z LV č. 3306, k.ú. Gelnica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.12.2018
- 5.2.2 Informatívna kópia z mapy, k.ú. Gelnica vytvorená cez katastrálny mapový portál ZBGIS zo dňa 03.12.2018
- 5.2.3 Územný plán Obce Gelnica - čiastočný, zdroj internet
- 5.2.4 Overenie skutkového stavu zisteného pri obhliadke
- 5.2.5 Fotodokumentácia a polohopis

6. Použité právne predpisy:

- 6.1 Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch
- 6.2 Vyhláška MS SR č.605/2008 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.
- 6.3 Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracoval Ing. Marián Vyparina a kol. ÚSI Žilinská univerzita, 2. vydanie 2001
- 6.4 Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- 6.5 Vyhláška 254/2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- 6.6 Vyhláška 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- 6.7 Vyhláška 228/2018, ktorou sa nahrádza vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 6.8 Programové vybavenie HYPO - verzia 16.72, vypracoval KROS s.r.o. Žilina v spolupráci s ÚSI Žilina

7. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Znalecký posudok odovzdať v štyroch písomných vyhotoveniach vrátane farebnej fotodokumentácie, 1 x CD.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Vlastnícké vzťahy:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Gelnica

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: GELNICA

Dátum vyhotovenia 03.12.2018

Katastrálne územie: Gelnica

Čas vyhotovenia: 14:01:04

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3306

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2632/ 6	19512	lesný pozemok	38	2		
2632/ 7	863	lesný pozemok	38	2		
2632/ 8	986	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
2642/ 2	3013	lesný pozemok	38	2		
2643/ 4	5733	ostatná plocha	37	2		
2644/ 6	2806	zastavaná plocha a nádvorie	25	2		
2644/ 7	4698	zastavaná plocha a nádvorie	25	2		
2645	1881	lesný pozemok	38	2		
2646/ 2	407	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
3131/ 4	29116	lesný pozemok	38	2		
3423/ 4	2432	trvalý trávny porast	7	2		
3814	1493	ostatná plocha	37	2		
3815/ 2	530	ostatná plocha	37	2		
3815/ 3	892	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby
 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, roklíny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
2653	5591	trvalý trávny porast	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Lukáč Zoltán r. Lukáč, 1. mája 158/103, Liptovský Mikuláš, PSČ 031 01, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 15.07.1959

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, V 572/2004 - 443/04

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, GP č. 34605045-69/04, V 573/2004 - 453/04

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, GP č. 34 605 045-5/04, GP č. 34 605 045-65/04, V 243/2004 - 503/04

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, V 10/2005 - 32/05

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Rozhodnutie Obvodného úradu v Gelnici č. 2005/00037 zo dňa 10.2.2005, GP č. 34605045-118/04, R 8/2005 - 144/05

Poznámka:

Bez zápisu.

1.2 Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný 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 nehnuteľnosti.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný na základe Vyhlášky 213/2017 Z.z.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 13.11.2018, pričom boli zistené všetky skutočnosti potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku.

1.4 Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Grafická aj právna dokumentácia súhlasí so skutkovým stavom.

1.5 Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- 1.5.1 Pozemok p.č. KN-C 2632/8, k.ú. Gelnica o výmere 986 m² zastavané plochy a nádvoria, evidovaný na LV č. 3306, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 1.5.2 Pozemok p.č. KN-C 2643/4, k.ú. Gelnica o výmere 5733 m² ostatná plocha, evidovaný na LV č. 3306, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 1.5.3 Pozemok p.č. KN-C 2644/6, k.ú. Gelnica o výmere 2806 m² zastavané plochy a nádvoria, evidovaný na LV č. 3306, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 1.5.4 Pozemok p.č. KN-C 2644/7, k.ú. Gelnica o výmere 4698 m² zastavané plochy a nádvoria, evidovaný na LV č. 3306, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 1.5.5 Pozemok p.č. KN-C 2646/2, k.ú. Gelnica o výmere 407 m² zastavané plochy a nádvoria, evidovaný na LV č. 3306, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 1.5.6 Pozemok p.č. KN-C 3814, k.ú. Gelnica o výmere 1493 m² ostatná plocha, evidovaný na LV č. 3306, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 1.5.7 Pozemok p.č. KN-C 3815/2, k.ú. Gelnica o výmere 530 m² ostatná plocha, evidovaný na LV č. 3306, spoluvlastnícky podiel 1/1
- 1.5.8 Pozemok p.č. KN-C 3815/3, k.ú. Gelnica o výmere 892 m² zastavané plochy a nádvoria, evidovaný na LV č. 3306, spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka: Ostatné nehnuteľnosti evidované na LV č. 3306, k.ú. Gelnica, nie sú predmetom ohodnotenia v tomto znaleckom posudku.

1.6 Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

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.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

kde

V_{H MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej vo vyhláške 213 / 2017 Z.z.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (na úrovni s DPH) [-].

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}} [-],$$

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_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemky v k.ú. Gelnica - 1. časť

POPIS**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky p.č. KN-C 2644/6 a 2644/7 sa nachádzajú mimo zastavaného územia okresného mesta Gelnica, v jeho bezprostrednej blízkosti, v lokalite bývalého lyžiarskeho areálu, na východnom okraji mesta. Mesto Gelnica má cca 6200 obyvateľov. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru mesta Gelnica udávam ako okrajovú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v areály bývalého lyžiarskeho strediska, prístup ku ohodnocovaným pozemkom je po nespevnenej účelovej komunikácii, ktorá spája bývalý lyžiarsky areál s centrom mesta Gelnica, v lokalite je možnosť napojenia sa na verejné rozvody elektrickej energie a vody, pozemky sú mierne svahovité, zvažujúce sa v smere na sever.

- Podľa územnoplánovacej informácie, sú ohodnocované pozemky, v zmysle platného "Územného plánu SÚ Gelnica - Zmeny a doplnky č.1", situovaný (v lokalite "Na šibenicu") v plochách vedených ako rekreačné územie v rámci plochy č. 109, ktorá vytvára lyžiarsky areál.

Vzhľadom na danú lokalitu a iné ekonomické faktory, vývoj cien nehnuteľností v danom mieste a čase, vzhľadom na spôsob využitia ohodnocovaných pozemkov, ponechávam koeficient zvyšujúcich faktorov (k_z) na hodnote 1,0 a vzhľadom na faktory, uvedené v analýze využitia nehnuteľností, ponechávam koeficient redukujúcich faktorov (k_R) na hodnote 1,0 čo vystihuje reálnu hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom čase a mieste.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vid' časť 1.1 ĎALŠIE tohto znaleckého posudku. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú rizikové z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníctva, neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KN-C 2644/6	zastavané plochy a nádvoria	2806	2806,00	1/1	2806,00
KN-C 2644/7	zastavané plochy a nádvoria	4698	4698,00	1/1	4698,00
Spolu výmera					7 504,00

Obec:

Gelnica

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. <u>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov</u> , priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - <u>nebytové stavby pre priemysel</u> , dopravu, školstvo, zdravotníctvo, <u>šport s nižším štandardom vybavenia</u> , - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
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 <u>rekreačná poloha</u>)	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00

k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8550
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8550$	8,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 7\,504,00 \text{ m}^2 * 8,52 \text{ €/m}^2$	63 934,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. KN-C 2644/6	$2\,806,00 \text{ m}^2 * 8,52 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	23 907,12
parc. č. KN-C 2644/7	$4\,698,00 \text{ m}^2 * 8,52 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	40 026,96
Spolu		63 934,08

2.1.1.3 Identifikácia pozemku: Pozemky v k.ú. Gelnica - 2. časť POPIS

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok p.č. KN-C 3815/3 sa nachádzajú mimo zastavaného územia okresného mesta Gelnica, v jeho bezprostrednej blízkosti, v lokalite poľnohospodárskej oblasti, na východnom okraji mesta. Mesto Gelnica má cca 6200 obyvateľov. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru mesta Gelnica udávam ako okrajovú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na ohodnocovanom pozemku sa nachádza nespevnená účelová nespevnená komunikácia, pozemok je svahovitý, zvažujúci sa v smere na západ.

- Podľa územnoplánovacej informácie, je ohodnocovaný pozemok, v zmysle platného "Územného plánu SÚ Gelnica - Zmeny a doplnky č.1", situovaný (v lokalite "Na šibenicu") v plochách vedených ako rekreačné územie v rámci plochy č. 109, ktorá vytvára lyžiarsky areál.
- Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v ochrannom pásme poľnohospodárskeho družstva (viď. príloha č. 5 tohto znaleckého posudku)

Vzhľadom na danú lokalitu a iné ekonomické faktory, vývoj cien nehnuteľností v danom mieste a čase, vzhľadom na spôsob využitia ohodnocovaného pozemku, ponechávam koeficient zvyšujúcich faktorov (k_z) na hodnotu 1,0 a vzhľadom na faktory, uvedené v analýze využitia nehnuteľností, udávam koeficient redukujúcich faktorov (k_R) na hodnotu 0,5 čo vystihuje reálnu hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom čase a mieste.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vid' časť 1.1 ĎALŠIE tohto znaleckého posudku. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú rizikové z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníctva, neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KN-C 3815/3	zastavané plochy a nádvoría	892	892,00	1/1	892,00

Obec:

Gelnica

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitost' terénu	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 0,50$	0,3240
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,3240$	3,23 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 892,00 \text{ m}^2 * 3,23 \text{ €/m}^2$	2 881,16 €

2.1.1.4 Identifikácia pozemku: Pozemky v k.ú. Gelnica - 3. časť POPIS**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky p.č. KN-C 3815/2, 3814 a 2646/2 sa nachádzajú mimo zastavaného územia okresného mesta Gelnica, v jeho bezprostrednej blízkosti, v lokalite poľnohospodárskej oblasti, na východnom okraji mesta. Mesto Gelnica má cca 6200 obyvateľov. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru mesta Gelnica udávam ako okrajovú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnosti sú ohodnocované pozemky zarastené neudržiavanými drevnými krovinami a nízkymi listnatými stromami, bez vyššieho využitia, pozemky sú svahovité, zvažujúce sa v smere na severozápad.

- Podľa územnoplánovacej informácie, je ohodnocovaný pozemok, v zmysle platného "Územného plánu SÚ Gelnica - Zmeny a doplnky č.1", situovaný (v lokalite "Na šibenicu") v plochách vedených ako rekreačné územie v rámci plochy č. 109, ktorá vytvára lyžiarsky areál.
- Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v biokoridore miestneho horského potoka (viď. príloha č. 5 tohto znaleckého posudku).

Vzhľadom na danú lokalitu a iné ekonomické faktory, vývoj cien nehnuteľností v danom mieste a čase, vzhľadom na spôsob využitia ohodnocovaného pozemku, ponechávam koeficient zvyšujúcich faktorov (k_z) na hodnotu 1,0 a vzhľadom na faktory, uvedené v analýze využitia nehnuteľností, udávam koeficient redukujúcich faktorov (k_R) na hodnotu 0,2 čo vystihuje reálnu hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom čase a mieste.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vid' časť 1.1.1. TARCHY tohto znaleckého posudku. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú rizikové z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníctva, neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KN-C 3815/2	ostatná plocha	530	530,00	1/1	530,00
KN-C 3814	ostatná plocha	1493	1493,00	1/1	1493,00
KN-C 2646/2	zastavané plochy a nádvoria	407	407,00	1/1	407,00
Spolu výmera					2 430,00

Obec:

Gelnica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitosť terénu	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 0,20$	0,0907
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,0907$	0,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,430,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ €/m}^2$	2 187,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. KN-C 3815/2	$530,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	477,00
parcela č. KN-C 3814	$1\,493,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 343,70
parcela č. KN-C 2646/2	$407,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	366,30
Spolu		2 187,00

2.1.1.5 Identifikácia pozemku: Pozemky v k.ú. Gelnica - 4. časť POPIS

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky p.č. KN-C 2632/8 a 2643/4 sa nachádzajú mimo zastavaného územia okresného mesta Gelnica, v lokalite lesného porastu, na severovýchodnom okraji mesta. Mesto Gelnica má cca 6200 obyvateľov. Polohu nehnuteľností vzhľadom k centru mesta Gelnica udávam ako vzdialenú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnosti je ohodnocovaný pozemok p.č. KN-C 2643/4 zarastený neudržiavanými drevnými krovínami a nízkymi listnatými stromami, na svahu bývalej lyžiarskej zjazdovky, pozemok je značne svahovitý, zvažujúci sa v smere na sever.

Ohodnocovaný pozemok p.č. KN-C 2632/8 sa nachádza v lesnom poraste s ihličnatými a listnatými stromami. Z tohto dôvodu nebolo možné ohodnocovaný pozemok presne lokalizovať, lokalizácia by bola možná len za použitia geodetických prístrojov. Pozemok je značne svahovitý, zvažujúci sa v smere na severovýchod.

- Podľa územnoplánovacej informácie, je ohodnocovaný pozemok, v zmysle platného "Územného plánu SÚ Gelnica - Zmeny a doplnky č.1", situovaný (v lokalite "Na šibenicu") v plochách vedených ako rekreačné územie v rámci plochy č. 109, ktorá vytvára lyžiarsky areál.

Vzhľadom na danú lokalitu a iné ekonomické faktory, vývoj cien nehnuteľností v danom mieste a čase, vzhľadom na spôsob využitia ohodnocovaného pozemku, ponechávam koeficient zvyšujúcich faktorov (k_z) na hodnotu 1,0 a vzhľadom na faktory, uvedené v analýze využitia nehnuteľností, udávam koeficient reduktujúcich faktorov (k_R) na hodnotu 0,2 čo vystihuje reálnu hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom čase a mieste.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vid' časť 1.1 ŤARCHY tohto znaleckého posudku. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú rizikové z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníctva, neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KN-C 2632/8	zastavané plochy a nádvoria	986	986,00	1/1	986,00
KN-C 2643/4	ostatná plocha	5733	5733,00	1/1	5733,00
Spolu výmera					6 719,00

Obec:

Gelnica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80

k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitosť terénu	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,70 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 0,80 * 1,00 * 0,20$	0,0806
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,0806$	0,80 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 6\,719,00 \text{ m}^2 * 0,80 \text{ €/m}^2$	5 375,20 €

VIHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. KN-C 2632/8	$986,00 \text{ m}^2 * 0,80 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	788,80
parc. č. KN-C 2643/4	$5\,733,00 \text{ m}^2 * 0,80 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 586,40
Spolu		5 375,20

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky v k.ú. Gelnica - 1. časť - parc. č. KN-C 2644/6 (2 806 m ²)	23 907,12
Pozemky v k.ú. Gelnica - 1. časť - parc. č. KN-C 2644/7 (4 698 m ²)	40 026,96
Pozemky v k.ú. Gelnica - 2. časť - parc. č. KN-C 3815/3 (892 m ²)	2 881,16
Pozemky v k.ú. Gelnica - 3. časť - parc. č. KN-C 3815/2 (530 m ²)	477,00
Pozemky v k.ú. Gelnica - 3. časť - parc. č. KN-C 3814 (1 493 m ²)	1 343,70
Pozemky v k.ú. Gelnica - 3. časť - parc. č. KN-C 2646/2 (407 m ²)	366,30
Pozemky v k.ú. Gelnica - 4. časť - parc. č. KN-C 2632/8 (986 m ²)	788,80
Pozemky v k.ú. Gelnica - 4. časť - parc. č. KN-C 2643/4 (5 733 m ²)	4 586,40
Spolu pozemky (17 545,00 m²)	74 377,44
Všeobecná hodnota celkom	74 377,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	74 400,00

Slovom: Sedemdesiatštyritisícštyristo Eur

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Vid' časť 1.1 ĎARCHY tohto znaleckého posudku. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené. Ohodnocované nehnuteľnosti nie sú rizikové z hľadiska budúceho možného prevodu vlastníctva, neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

Všeobecná hodnota zistená v tomto znaleckom posudku je na úrovni ceny s DPH.

Všeobecná hodnota je stanovená za predpokladu poctivého predaja nehnuteľnosti tohto typu v danom mieste so zohľadnením stavu v čase ohodnotenia. Nezodpovedá predaju v tiesni a za iných nevýhodných podmienok.

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1	Písomná objednávka a predmet ohodnotenia zo dňa 02.11.2018	str.č.14
Príloha č. 2	Výpis z LV č. 3306, k.ú. Gelnica zo dňa 03.12.2018	str.č.15,16
Príloha č. 3	Informatívna kópia z mapy, k.ú. Gelnica zo dňa 03.12.2018	str.č.17
Príloha č. 4	Územnoplánovacia informácia Mesta Gelnica zo dňa 15.11.2018	str.č.18-21
Príloha č. 5	Územný plán Obce Gelnica - čiastočný	str.č.22-33
Príloha č. 6	Fotodokumentácia a polohopis	str.č.34