

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo

Ing. Vladimír Badura
Staškov 797
023 53 Staškov
0902 963 624
e-mail: baduravladimir@hotmail.com
evidenčné číslo: 914919

Zadávatel':

Obec Raková
Raková 140
023 51 Raková

Číslo objednávky:

Objednávka č. 02024/52 zo dňa 07.05.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

Číslo 01/2025



Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov KNC 9631/149,, 9631/153 až 162 a 9631/167 v k. ú. Raková, účel - prevod nehnuteľností..

Počet listov (z toho príloh)	: 37 (16)
Počet strán (z toho príloh)	: 47 (26)
Počet odovzdaných vyhotovení	: 3
Vypracované v Staškove, dňa	: 20.02.2025

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KNC 9631/149,, 9631/153 až 162 a 9631/167 v k. ú. Raková

2. Účel znaleckého posudku: Prevod nehnuteľností.**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (zistenie stavebno-technického stavu):** 15.02.2025**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.02.2025**5. Podklady na vypracovanie posudku :****a) Dodané zadávateľom :**

- Objednávka č. 02024/52 zo dňa 07.05.2024
- Geometrický plán č. 148/2024 - Ján Markuliak-Geodet
- Vedenie IS, ochranné pásmo VN el.

b) Získané znalcom :

- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia .
- Kópia z katastrálnej mapy - vytvorené z aplikácie Mapový klient ZBGIS dňa 28.10.2024
- Výpis z LV 1835 - vytvorený z aplikácie <https://kataster.vugk.sk/> dňa 20.02.2025

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č. 626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zák.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnosti (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 79/1996 Z.z. Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**7.1 Definície posudzovaných veličín****Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.**Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov****Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:**

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania (všeobecne):

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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsady 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 tiesne 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.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

V $\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

V $\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

V $\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných pozemkoch je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné pozemky, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnoteným pozemkom.

Základné kritéria na výber porovnateľných pozemkov:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- intenzita využitia ,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- funkčné využitie územia
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľného pozemku, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými pozemkami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak sa znalcovi nepodari obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných pozemkoch, tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = OZ/k \quad [Sk],$$

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 [Sk/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách, pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, pozemkov v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a hospodárskych dvoroch sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [Sk] \quad [€]$$

kde:

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [Sk/m^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej vo vyhláske MS SR č. 492/2004 v znení vyhl. 213/2017 Z.z.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu $k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z [-]$.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre pozemky použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI a vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení v neskorších novelizáciách. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v závislosti od všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, obchodnej alebo priemyselnej polohy, druhu pozemku, povyšujúcich a redukuujúcich faktorov.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) 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 neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná **metódou polohovej diferenciácie**. Výnosová metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľností dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa nejedná o komerčné nehnuteľnosti. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre daný typ nehnuteľnosti a danú lokalitu, výsledky porovnávania majú iba informatívny charakter.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1835 - vytvorené cez <https://kataster.vugk.sk/> dňa 20.02.2025.

Okres - Čadca, Obec - Raková, Katastrálne územie - Raková.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela č. 9631/149, trvalý trávny porast, výmera 689 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/153, trvalý trávny porast, výmera 589 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/154, trvalý trávny porast, výmera 772 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/155, trvalý trávny porast, výmera 675 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/156, trvalý trávny porast, výmera 681 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/157, trvalý trávny porast, výmera 613 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/158, trvalý trávny porast, výmera 589 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/159, trvalý trávny porast, výmera 642 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/160, trvalý trávny porast, výmera 630 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/161, trvalý trávny porast, výmera 565 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/162, trvalý trávny porast, výmera 553 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,
parcela č. 9631/167, trvalý trávny porast, výmera 608 m², spôsob využitia pozemku 7, umiest. pozemku 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

7 - Pozemok lúky a pasienky trvalo porastené trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. názov, IČO, sídlo vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Obec Raková, SR, IČO: 31423400, Raková, PSČ 023 51, spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: Ľarchy
Bez tiarch

Iné údaje:
Bez zápisu

Poznámka:
Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.08.2024, resp. 28.10.2024, resp. 15.2.2025. Bol porovnaný skutočný stav so stavom podľa údajov z Katastra nehnuteľností. Zároveň bola vyhotovená fotodokumentácia stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia:

Pozemok ohodnocovaný týmto ZP je situovaný v lokalite IBV pri cintoríne obce Raková. Jeho poloha je zrejmá z priloženého snímku z katastrálnej mapy. V súčasnosti je popri pozemkoch vybudovaná nová prístupová komunikácia a rozvody IS a pozemky sú pripravené ako stavebné pozemky pre výstavbu rodinných domov. Obhliadkou bolo zistené, že cez pozemky KNC 9631/ 153 až 159 siahá vedenie VN elektriny, resp jeho ochranné pásmo ako vyplýva z priloženého nákresu. Z predmetného nákresu je zrejmé tiež, že na okraji pozemkov 9631/149, 167 a 162 a na časti pozemku 9631/161 je vedená kanalizácia. Iné vedenia IS neboli zistené ani v LV nie sú vedené na tieto pozemky žiadne vecné bremená.

Geometrickým plánom č. 148/2024, vypracovaným Jánom Markuliakom - Geodetom zo dňa 27.11.2024, úradne overenom Ing. Jozefom Polkom dňa 20.01.2025 bola upravená parcela č. 9631/157 z výmery 617 na výmeru 613 m².

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú všetky vedené v Katastri nehnuteľností register "C" ako trvalý trávny porast, sú identifikované kópiou z katastrálnej mapy, registrované v Katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1835 Register "C". Bezpodielovými vlastníkom je Obec Raková, IČO: 31423400, Raková 140, PSČ 023 51.

Na pozemkuy nie je vedená žiadna ľarcha.

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

Pozemky KNC:

parcela č. 9631/149, trvalý trávny porast, výmera 689 m²,
parcela č. 9631/153, trvalý trávny porast, výmera 589 m²,
parcela č. 9631/154, trvalý trávny porast, výmera 772 m²,
parcela č. 9631/155, trvalý trávny porast, výmera 675 m²,
parcela č. 9631/156, trvalý trávny porast, výmera 681 m²,
parcela č. 9631/157, trvalý trávny porast, výmera 613 m²,
parcela č. 9631/158, trvalý trávny porast, výmera 589 m²,
parcela č. 9631/159, trvalý trávny porast, výmera 642 m²,
parcela č. 9631/160, trvalý trávny porast, výmera 630 m²,
parcela č. 9631/161, trvalý trávny porast, výmera 565 m²,
parcela č. 9631/162, trvalý trávny porast, výmera 553 m²,
parcela č. 9631/167, trvalý trávny porast, výmera 608 m²,

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

KNC 9629, 9631/150, 9631/151, 9631/152, 9631/173

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky, ktoré sa nachádzajú v intraviláne obce Raková v lokalite Fojstvo IBV pri cintoríne. Pozemky sú súčasťou plánovanej zástavby, pre ktorú boli vybudované prístupové komunikácie a inžinierske siete (IS). Táto lokalita je rovinatá s IS vedenými k hranici pozemkov (voda, dažďová kanalizácia, splašková kanalizácia, chráničky pre el. prípojku od RIS, chráničky pre optickú sieť, ktorá je privedená do tejto lokality).

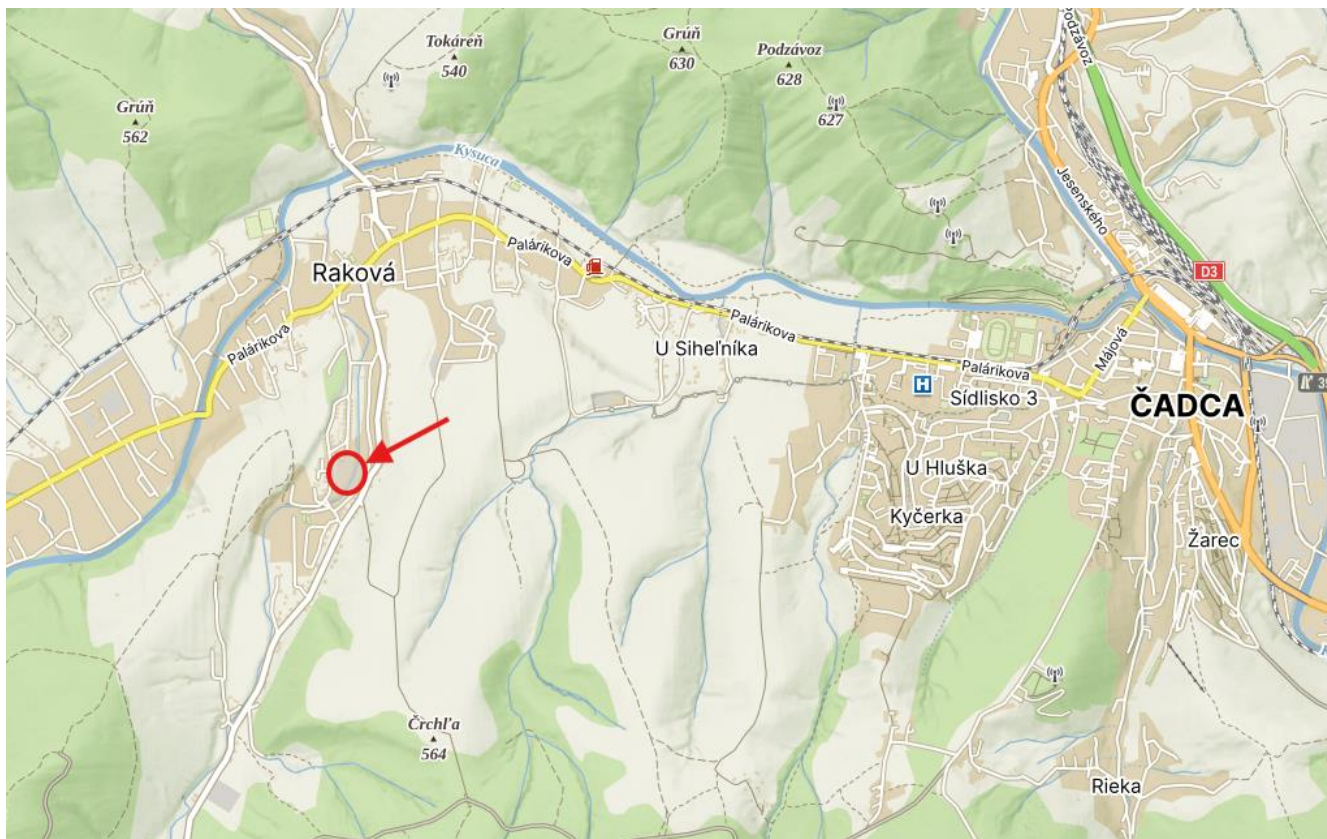
Lokalita je prístupná z miestnej komunikácie s asfaltovým povrchom, rovnako tak všetky pozemky tejto lokality sú prístupné novovybudovanou miestnou verejnou komunikáciou s asfaltovým povrchom. Lokalita sa nachádza blízko centra obce a je vyhľadávaná pre výstavbu rodinných domov. V tejto lokalite je značne zvýšený záujem o kúpu.

Vlastníkom pozemkov je Obec Raková, ktorá stavebne pripravila prístupy na pozemky spevnenými komunikáciami a vedenia IS s cieľom tieto pozemky odpredať pre stavebné účely - rodinné domy.

Cez niektoré pozemky sú vedené siete (kanalizácia a el. VN), čo som zohľadnil v rozdelení pozemkov do troch skupín podľa stupňa zaťaženia pozemkov existenciou týchto sietí.

Znalcovi nie je známe žiadne iné vedenie vzdušných, či podzemných sietí ako je uvedené v popise a priloženom geodetickom nákrese, či iné bremená, ktoré by obmedzovali užívanie pozemkov, ani objednávateľom ZP žiadne neboli oznámené. Odporúčam objednávateľovi ZP túto skutočnosť overiť u správcov sietí.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:





Obec Raková má cca 5 600 obyvateľov. Jej občianska vybavenosť zodpovedá jej veľkosti a významu s príslušnou spádovou oblasťou (obecný úrad, pošta, podnikateľské subjekty, zdravotné stredisko, základná škola, kultúrny dom, sieť obchodu a služieb). Dopravná dostupnosť je veľmi dobrá, možnosť vlakového spojenia aj prímestskou autobusovou dopravou, vzdialenosť zastávok je cca 1,5 km (22 min. pešo) vlak, resp 600 m (10 min. pešo) autobus. Technická infraštruktúra pozemku je nadštandardná (voda, elektrina, kanalizácia dažďová aj splašková, optika). Z hľadiska územno-plánovacích zámerov lokalita v krátkodobom i dlhodobom výhlade nebude dotknutá zámermi, ktoré by zmenili súčasné podmienky jej využívania. V bezprostrednom okolí hodnoteného pozemku sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Povyšujúcim faktorom pre hodnotu predmetných pozemkov je ich situovanie v rámci obce, kde záujem značne prevyšuje ponuku voľných stavebných pozemkov v rámci danej zóny so značným vplyvom na úroveň cien v danej lokalite .

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemky sú v katastri vedené ako trvale trávny porast, avšak stavebnými úpravami boli vytvorené podmienky pre výstavbu rodinných domov, prípadne inú výstavbu. V rámci stavebných úprav pozemkov bola vybudovaná infraštruktúra sietí (voda, kanalizácia, elektrina, optika, prístupové komunikácie). Takto pripravené pozemky sú objednávateľom ZP pripravené na odpredaj.





c) Analýza prípadných rizík

Neboli identifikované žiadne riziká z kategórie ťarchy evidovanej na LV.

Cez niektoré pozemky sú vedené vedenia IS (kanalizácia, el. VN), ktoré obmedzujú ich plnohodnotné využívanie. Tento vplyv bol zohľadnený v stanovovaní VŠH. Riziko môže byť v existencii prípadných ďalších vedení, ktoré v čase spracovania tohto znaleckého posudku neboli známe ani znalcovi, ani objednávateľovi.

Odporúčanie: pred spustením mechanizmu odpredaja overiť u správcov sietí známy stav.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky bez zásahu ochranným pásmom

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky CKN 9631/160 a 9631/161KNC, ktoré sa nachádzajú v intraviláne obce Raková v lokalite IBV pri cintoríne. Pozemky sú súčasťou plánovanej zástavby, pre ktorú boli vybudované prístupové komunikácie a IS. Táto lokalita je rovinatá s IS vedenými k hranici pozemkov (voda, dažďová kanalizácia, splašková kanalizácia, chráničky pre el. prípojku od RIS, chráničky pre optickú sieť, ktorá je privedená do tejto lokality).

Lokalita je prístupná z miestnej komunikácie s asfaltovým povrchom, rovnako tak všetky pozemky tejto lokality sú prístupné novovybudovanou miestnou verejnou komunikáciou s asfaltovým povrchom. Lokalita sa nachádza blízko centra obce a je vyhľadávaná pre výstavbu rodinných domov. V tejto lokalite je značne zvýšený záujem o kúpu.

Povyšujúcim faktorom pre hodnotu predmetných pozemkov je značný vplyv krajského mesta, vplyv priemyselnej aglomerácie Třinec-FM-OV s perspektívou výstavby D3 v dohľadnej dobe a situovanie lokality blízko centra obce, kde záujem značne prevyšuje ponuku voľných stavebných pozemkov s vplyvom na úroveň cien v danej lokalite.

Existencia vedenia IS : Znalcovi nie je známe žiadne vedenie vzdušných, či podzemných sietí, či iné bremená, ktoré by obmedzovali užívanie pozemkov, ani objednávateľom ZP žiadne neboli oznámené. Odporúčam objednávateľovi ZP túto skutočnosť overiť u správcov sietí.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9631/160	trvalý tráv. porast	630,00	1/1	630,00
9631/161	trvalý tráv. porast	565,00	1/1	565,00
Spolu výmera				1 195,00

Obec:

Raková

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov</i>	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</i>	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 <i>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>druh možnej zástavby - nová výstavba RD blízko centra obce - značný záujem, vplyv priemyselnej aglomerácie Třinec-FM-OV s perspektívou výstavby D3 v dohľadnej dobe</i>	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,30 * 1,00$	4,2383
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 4,2383$	90,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 9631/160	630,00 m ² * 90,06 €/m ² * 1/1	56 737,80
parcelsa č. 9631/161	565,00 m ² * 90,06 €/m ² * 1/1	50 883,90
Spolu		107 621,70

2.1.1.2 Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky CKN 9631/153, 9631/154, 9631/158, 9631/159, 9631/162, 9631/ 167 a 9631/149, ktoré sa nachádzajú v intraviláne obce Raková v lokalite IBV pri cintoríne.

Pre tieto pozemky platí rovnaký popis ako je uvedené v predchádzajúcich pozemkoch. Rozdiel je v obmedzení využitia pozemkov, ktoré spočíva v zásahu vedenia kanalizácie a elektriny s ich ochrannými pásmami do ohodnocovaných pozemkov. Tieto IS sú vedené časťou pozemkov, čím znižujú - obmedzujú plnohodnotné využitie pozemkov pre stavebné účely. Obmedzenie je čiastočné, trasovanie IS je zrejmé z priloženého geodetického náčrtu. Existencia vedenia iných sietí vzdušných, či podzemných, či iné bremená, ktoré by obmedzovali užívanie pozemkov, nie je znalcovi známa, ani objednávateľom ZP oznámená. Odporúčam objednávateľovi ZP túto skutočnosť overiť u správcov sietí.

Obmedzenie vplyvom existencie vedenia IS cez ohodnocované pozemky je zohľadnená v ponížujúcom faktore (0,9).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9631/153	trvalý tráv. porast	589,00	1/1	589,00
9631/154	trvalý tráv. porast	772,00	1/1	772,00
9631/158	trvalý tráv. porast	589,00	1/1	589,00
9631/159	trvalý tráv. porast	642,00	1/1	642,00
9631/162	trvalý tráv. porast	553,00	1/1	553,00
9631/167	trvalý tráv. porast	608,00	1/1	608,00
9631/149	trvalý tráv. porast	689,00	1/1	689,00
Spolu výmera				4 442,00

Obec:

Ábelová

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 €/m² = 21,25 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov</i>	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</i>	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 <i>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)</i>	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>druh možnej zástavby - nová výstavba RD blízko centra obce - značný záujem, vplyv priemyselnej aglomerácie Třinec-FM-OV s perspektívou výstavby D3 v dohľadnej dobe</i>	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>vedenie IS v časti pozemku s ich ochranným pásmom</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,30 * 0,90$	3,3059
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,3059$	70,25 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 9631/153	$589,00 \text{ m}^2 * 70,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41 377,25
parcelsa č. 9631/154	$772,00 \text{ m}^2 * 70,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	54 233,00
parcelsa č. 9631/158	$589,00 \text{ m}^2 * 70,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41 377,25
parcelsa č. 9631/159	$642,00 \text{ m}^2 * 70,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 100,50
parcelsa č. 9631/162	$553,00 \text{ m}^2 * 70,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	38 848,25
parcelsa č. 9631/167	$608,00 \text{ m}^2 * 70,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 712,00
parcelsa č. 9631/149	$689,00 \text{ m}^2 * 70,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	48 402,25
Spolu		312 050,50

2.1.1.3 Pozemky značne zasiahnuté ochranným pásmom VN el**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky CKN 9631/155, 9631/156 a 9631/157, ktoré sa nachádzajú v intraviláne obce Raková v lokalite IBV pri cintoríne.

Pre tieto pozemky platí rovnaký popis ako je uvedené v predchádzajúcich pozemkoch. Rozdiel je v obmedzení využitia pozemkov, ktoré spočíva v zásahu vedenia elektriny VN s jeho ochranným pásmom do ohodnocovaných pozemkov. Toto je vedené cez pozemky, čím značne znižujú - obmedzujú plnohodnotné využitie pozemkov pre stavebné účely.

Trasovanie IS je zrejmé z priloženého geodetického náčrtu. Existencia vedenia iných sietí vzdušných, či podzemných, či iné bremená, ktoré by obmedzovali užívanie pozemkov, nie je znalcomi známa, ani objednávateľom ZP oznámená. Odporúčam objednávateľovi ZP túto skutočnosť overiť u správcom sietí.

Obmedzenie vplyvom existencie vedenia VN el. cez ohodnocované pozemky je zohľadnená v ponižujúcom faktore (0,5). Vedenie IS v značnej časti pozemkov s ich ochranným pásmom spôsobuje, že výstavba RD bez prekládky el. (VN) je mimoriadne obmedzená.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9631/155	trvalý tráv. porast	675,00	1/1	675,00
9631/156	trvalý tráv. porast	681,00	1/1	681,00
9631/157	trvalý tráv. porast	613,00	1/1	613,00
Spolu výmera				1 969,00

Obec:

Ábelová

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov</i>	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</i>	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 <i>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>druh možnej zástavby - nová výstavba RD blízko centra obce - značný záujem, vplyv priemyselnej aglomerácie Třinec-FM-OV s perspektívou výstavby D3 v dohľadnej dobe</i>	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>vedenie IS v značnej časti pozemku s ich ochranným pásmom - výstavba RD bez prekládky el. (VN) mimoriadne obmedzená</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,30 * 0,50$	2,1192
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,1192$	45,03 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 9631/155	675,00 m ² * 45,03 €/m ² * 1/1	30 395,25
parcela č. 9631/156	681,00 m ² * 45,03 €/m ² * 1/1	30 665,43
parcela č. 9631/157	613,00 m ² * 45,03 €/m ² * 1/1	27 603,39
Spolu		88 664,07

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA**2.1.2.1 Pozemky bez zásahu ochranným pásmom****POPIS**

Znalec nemal k dispozícii žiadnu kúpno-predajnú zmluvu ani iný relevantný doklad o reálnom prevode pozemku podobného charakteru v podobnej lokalite. Výber podkladov pre porovnávaciu metódu bol vykonaný z ponúk realitných kancelárií zverejnených na internete (Nehnutelnosti.sk). V ponukách neboli pozemky porovnateľnej lokality, veľkosti sídla, intenzity využitia, dopravnej infraštruktúry, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia), druhu zástavby v okolí. Z inzerovaných popisov nie je možné jednoznačne identifikovať faktory vplyvu tvorby ceny pozemkov. Z tohto dôvodu boli ponuky z internetu odhadom korigované koeficientmi na základe stupňa znalosti hlavných charakteristík jednotlivých pozemkov. I keď je všeobecne známe, že je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, počet ponúk na internete prevyšoval dopyt. Nebol nájdený ani jeden dopyt. Ponuková cena je skôr želaním RK a predávajúceho a prevyšuje očakávanú cenu.

S ohľadom na vyššie uvedené hodnota získaná z porovnávacej metódy má iba informatívny charakter a bola použitá ako základné porovnanie pre pozemky, ktoré nie sú ovplyvnené existenciou vedení inžinierskych sietí vrátane ich ochranného pásma.

Ekonomické faktory

- Druh porovnateľnej ceny - podiel realitných kancelárií. Cena stanovená realitnou kanceláriou je očakávaná, želaná predávajúcim a RK a nie skutočne realizovaná. V cene sú zahrnuté aj poplatky za služby realitnej kancelárie.

Fyzické faktory

- Možnosť regulatívy/zástavby - umiestnenie pozemku vzhľadom na možnosti zástavby - intravilán.
- Lokalita pozemku a možnosti jeho využitia oproti porovnávaným pozemkom.
- Technická infraštruktúra - porovnanie infraštruktúry s porovnávaným pozemkom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9631/160	trvalý tráv. porast	630,00	1/1	630,00
9631/161	trvalý tráv. porast	565,00	1/1	565,00
Spolu výmera				1 195,00

Počet MJ pozemku: 1 195,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov**Pozemok č.1****Druh dokladu:**

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:<https://www.nehnutelnosti.sk/detail/Jue9eL-lclx/predaj-lukrativny-stavebny-pozemok-v-obci-rakova-115-p>**Dátum k dokladu:**

15. 2. 2025

Počet MJ pozemkov:703,00 m²**Cena pozemku podľa dokladu:**

82 000,00 €

Cena pozemku na MJ:116,64 €/m²

Pozemok č.2**Druh dokladu:** Ponuka z internetu**Identifikácia dokladu:** https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/Jue_IKSyNYA/predaj-pozemku-v-rakovej**Dátum k dokladu:** 15. 2. 2025**Počet MJ pozemkov:** 551,00 m²**Cena pozemku podľa dokladu:** 16 530,00 €**Cena pozemku na MJ:** 30,00 €/m²**Pozemok č.3****Druh dokladu:** Ponuka z internetu**Identifikácia dokladu:** https://www.nehnuteľnosti.sk/detail/Ju50GHYG1_Y/predam-dva-pekne-stavebne-pozemky---rakoval-iba-u-nas**Dátum k dokladu:** 15. 2. 2025**Počet MJ pozemkov:** 617,00 m²**Cena pozemku podľa dokladu:** 54 000,00 €**Cena pozemku na MJ:** 87,52 €/m²**Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku**

Názov	Pozemok č.1	Pozemok č.2	Pozemok č.3
Cena porovnateľného majetku [€]	82 000,00 (ponuková cena)	16 530,00 (ponuková cena)	54 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	116,64	30,00	87,52
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie
Fyzické faktory - Lokalita a možnosti využitia, rovinatost', tvar	1,0000 zhoda	1,2000 lepšie	1,2000 lepšie
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby	1,0000 zhoda	1,1000 lepšie	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	1,0000 zhoda	1,3000 lepšie	1,2000 lepšie
Spolu:	0,9000	1,5444	1,2960
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	104,98	46,33	113,43
Priemerná porovnateľná hodnota			88,25 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:**Pozemok č.1:** $116,64 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000) = 104,98 \text{ €/m}^2$ **Pozemok č.2:** $30,00 \cdot (0,9000 \cdot 1,2000 \cdot 1,1000 \cdot 1,3000) = 46,33 \text{ €/m}^2$ **Pozemok č.3:** $87,52 \cdot (0,9000 \cdot 1,2000 \cdot 1,0000 \cdot 1,2000) = 113,43 \text{ €/m}^2$ **Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:** $(104,98 + 46,33 + 113,43) / 3 = 88,25 \text{ €/m}^2$ **VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		88,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VSH_{POZ} = 1195 \text{ m}^2 \cdot 88,25 \text{ €/m}^2$	105 458,75 €

2.1.2.2 Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom**POPIS**

V porovnaní s predchádzajúcimi pozemkami je v časti Fyzické faktory upravený fakt, že cez ohodnocované pozemky sú čiastočne vedené IS (kanalizácia, el. VN)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9631/153	trvalý tráv. porast	589,00	1/1	589,00
9631/154	trvalý tráv. porast	772,00	1/1	772,00
9631/158	trvalý tráv. porast	589,00	1/1	589,00
9631/159	trvalý tráv. porast	642,00	1/1	642,00
9631/162	trvalý tráv. porast	553,00	1/1	553,00
9631/167	trvalý tráv. porast	608,00	1/1	608,00
9631/149	trvalý tráv. porast	689,00	1/1	689,00
Spolu výmera				4 442,00

Počet MJ pozemku: 4 442,00 m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	1	2	3
Cena porovnateľného majetku [€]	82 000,00 (realizovaná cena)	16 530,00 (realizovaná cena)	54 000,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [€/m ²]	116,64	30,00	87,52
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie
Fyzické faktory - - Lokalita a možnosti využitia, rovinatosť,	1,0000 zhoda	1,2000 lepšie	1,2000 lepšie
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby	0,8000 horšie	0,8000 horšie	0,8000 horšie
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	1,0000 zhoda	1,3000 lepšie	1,2000 lepšie
Spolu:	0,7200	1,1232	1,0368
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	83,98	33,70	90,74
Priemerná porovnateľná hodnota			69,47 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

1: $116,64 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 0,8000 \cdot 1,0000) = 83,98 \text{ €/m}^2$

2: $30,00 \cdot (0,9000 \cdot 1,2000 \cdot 0,8000 \cdot 1,3000) = 33,70 \text{ €/m}^2$

3: $87,52 \cdot (0,9000 \cdot 1,2000 \cdot 0,8000 \cdot 1,2000) = 90,74 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(83,98 + 33,70 + 90,74) / 3 = 69,47 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		69,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{POZ} = 4442 \text{ m}^2 \cdot 69,47 \text{ €/m}^2$	308 585,74 €

2.1.2.3 Pozemky značne zasiahnuté ochranným pásmom VN el**POPIS**

V porovnaní s predchádzajúcimi pozemkami je v časti Fyzické faktory upravený fakt, že cez ohodnocované pozemky je v značnej časti vedené vzdušné vedenie el. VN s ochranným pásmom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9631/155	trvalý tráv. porast	675,00	1/1	675,00
9631/156	trvalý tráv. porast	681,00	1/1	681,00
9631/157	trvalý tráv. porast	613,00	1/1	613,00
Spolu výmera				1 969,00

Počet MJ pozemku: 1 969,00 m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	1	2	3
Cena porovnateľného majetku [€]	82 000,00 (realizovaná cena)	16 530,00 (realizovaná cena)	54 000,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [€/m ²]	116,64	30,00	87,52
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,9000	0,9000	0,9000
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Fyzické faktory	1,0000	1,2000	1,2000
- - Lokalita a možnosti využitia, rovinatosť,	zhoda	lepšie	lepšie
Fyzické faktory	0,5000	0,5000	0,5000
- - možnosť / regulatívy zástavby	horšie	horšie	horšie
Fyzické faktory	1,0000	1,3000	1,2000
- technická infraštruktúra	zhoda	lepšie	lepšie
Spolu:	0,4500	0,7020	0,6480
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	52,49	21,06	56,71
Priemerná porovnateľná hodnota			43,42 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

1: $116,64 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 0,5000 \cdot 1,0000) = 52,49 \text{ €/m}^2$

2: $30,00 \cdot (0,9000 \cdot 1,2000 \cdot 0,5000 \cdot 1,3000) = 21,06 \text{ €/m}^2$

3: $87,52 \cdot (0,9000 \cdot 1,2000 \cdot 0,5000 \cdot 1,2000) = 56,71 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(52,49 + 21,06 + 56,71) / 3 = 43,42 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		43,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VSH_{POZ} = 1969 \text{ m}^2 \cdot 43,42 \text{ €/m}^2$	85 493,98 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	508 336,27
Porovnávacía metóda	499 538,47

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

VŠH pozemkov = 508 336,27 €

VŠH na MJ = 66,83 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov KNC 9631/149, 9631/153 až 162 a 9631/167 v k. ú. Raková, účel - prevod nehnuteľností.

Odpoveď:

Všeobecná hodnota pozemkov je uvedená v rekapitulácii VŠH:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky bez zásahu ochranným pásmom - parc. č. 9631/160 (630 m ²)	56 737,80
Pozemky bez zásahu ochranným pásmom - parc. č. 9631/161 (565 m ²)	50 883,90
Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom - parc. č. 9631/153 (589 m ²)	41 377,25
Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom - parc. č. 9631/154 (772 m ²)	54 233,00
Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom - parc. č. 9631/158 (589 m ²)	41 377,25
Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom - parc. č. 9631/159 (642 m ²)	45 100,50
Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom - parc. č. 9631/162 (553 m ²)	38 848,25
Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom - parc. č. 9631/167 (608 m ²)	42 712,00
Pozemky čiastočne zasiahnuté vedením IS, resp ich ochranným pásmom - parc. č. 9631/149 (689 m ²)	48 402,25
Pozemky značne zasiahnuté ochranným pásmom VN el - parc. č. 9631/155 (675 m ²)	30 395,25
Pozemky značne zasiahnuté ochranným pásmom VN el - parc. č. 9631/156 (681 m ²)	30 665,43
Pozemky značne zasiahnuté ochranným pásmom VN el - parc. č. 9631/157 (613 m ²)	27 603,39
Všeobecná hodnota celkom	508 336,27
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	508 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstoosemtisíc Eur	

V Staškove, dňa 20.02.2025

Ing. Vladimír Badura

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 02024/52 zo dňa 07.05.2024
2. Kópia z katastrálnej mapy - vytvorené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#) dňa 28.10.2024
3. Výpis z Katastra nehnuteľností LV 1835 - vytvorený z aplikácie <https://kataster.vugk.sk/> dňa 20.02.2025
4. Geometrický plán č. 148/2024 - Ján Markuliak-Geodet
5. Vedenie IS, ochranné pásmo VN el.-geodetický nákres
6. Územný plán obce - výrez
7. Prieskum trhu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000- Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby a 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914 915.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod evidenčným číslom 1/2025.

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

V Staškove, 20.02.2025

.....
Ing. Vladimír Badura