

Znalec : Ing. Vladislav Hudák
Bazová 65
Košice
040 22
mob. 0905 966189,
e-mail hudakvladislav@gmail.com

Zadávateľ : Okresný úrad Košice – okolie
Pozemkový a lesný odbor
Hroncova 13
041 70 Košice

Číslo objednávky : OU-KS-PLOI-2023/000147-108 zo dňa 03.04.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 13/2023

Vo veci : Stanovenia všeobecnej jednotkovej ceny hodnoty pozemkov parcelné č. KN E 505/3, KN E 1513, KN E 1598/2, KN E 1599, KN E 1600, KN E 1601, KN E 1602, KN E 1603, KN E 1604, KN E 1605, KN E 1606, KN E 1607, KN E 1608, KN E 1609, KN E 1610, KN E 1611, KN E 1612, KN E 1613, KN E 1614, KN E 1615, KN E 1616, KN E 1617, KN E 1618/1, KN E 1619/2, KN E 1620/3, KN E 1620/1, KN E 1621/1, KN E 1622/1, KN E 1624/1, KN E 1625/1, KN E 1626/1, KN E 1627/1, KN E 3223, KN C 816/6, KN C 816/7, KN C 816/8, KN C 816/10, KN C 816/13, KN C 816/16, KN C 816/20, KN C 816/23, KN C 816/24, KN C 816/25, KN C 816/26, KN C KN C 816/27, KN C 816/28, KN C 816/29, KN C 816/30, KN C 816/31, KN C 816/32, KN C 816/33, KN C 816/34, KN C 816/35, KN C 816/39, KN C 816/49, KN C 816/51, KN C 822/4, KN C 822/7, KN C 823/3 katastrálne územie Nižná Myšľa, obce Nižná Myšľa, okres Košice - okolie.

Počet strán posudku : 85 z toho 76 príloh

Počet odovzdaných vyhotovení posudku : 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1 Úloha Znalca:

Stanoviť všeobecnú jednotkovú hodnotu pozemkov parcelné č. KN E 505/3, KN E 1513, KN E 1598/2, KN E 1599, KN E 1600, KN E 1601, KN E 1602, KN E 1603, KN E 1604, KN E 1605, KN E 1606, KN E 1607, KN E 1608, KN E 1609, KN E 1610, KN E 1611, KN E 1612, KN E 1613, KN E 1614, KN E 1615, KN E 1616, KN E 1617, KN E 1618/1, KN E 1619/2, KN E 1620/3, KN E 1620/1, KN E 1621/1, KN E 1622/1, KN E 1624/1, KN E 1625/1, KN E 1626/1, KN E 1627/1, KN E 3223, KN C 816/6, KN C 816/7, KN C 816/8, KN C 816/10, KN C 816/13, KN C 816/16, KN C 816/20, KN C 816/23, KN C 816/24, KN C 816/25, KN C 816/26, KN C KN C 816/27, KN C 816/28, KN C 816/29, KN C 816/30, KN C 816/31, KN C 816/32, KN C 816/33, KN C 816/34, KN C 816/35, KN C 816/39, KN C 816/49, KN C 816/51, KN C 822/4, KN C 822/7, KN C 823/3 katastrálne územie Nižná Myšľa, obce Nižná Myšľa, okres Košice - okolie, podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe rozhodnutia Okresného úradu Košice - okolie.

I.2 Dátum vyžiadania posudku: 03.04.2023

I.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 14.04.2023

I.4 Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.04.2023

I.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

I.5.1 Dodané zadávateľom :

- Grafické znázornenie obvodu JPÚ Nižná Myšľa, lokalita Konopiská 1.
- Rozhodnutie Okresného úradu Košice – okolie, Pozemkového a lesného odboru č. OU-KS-PLOI-2023/000147-108 zo dňa 03.04.2023.

I.5.2 Získané znalcom :

- Informatívny výpis z katastra nehnuteľností z listov vlastníctva č. 99, 125, 126, 240, 295, 361, 483, 593, 652, 697, 824, 866, 923, 980, 1001, 1034, 1241, 1298, 1401, 1406, 1478, 1691, 1742, 1791, 1817, 1847, 1889, 1900, 2044, 2045, 2047, 2055, 2103, 2132, 2133, 2195 obce Nižná Myšľa, okres Košice - okolie, vytvorených cez katastrálny portál 14. a 15.04.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy katastrálneho územia Nižná Myšľa, obce Nižná Myšľa, okres Košice - okolie, vytvorená cez katastrálny portál 15.04.2023.
- Informatívna kópia z mapy určeného operátu katastrálneho územia Nižná Myšľa, obce Nižná Myšľa, okres Košice - okolie, vytvorená cez katastrálny portál 15.04.2023.
- Fotodokumentácia vytvorená zo zdroja www.googleearth.com
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia Obce Nižná Myšľa – zo zdroja <https://www.uzemneplany.sk/upn/nizna-mysla/uzemny-plan-obce/zmeny-a-doplanky-01>

I.6 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z. z.

I.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z. , č. 534//2008 Z.z., vyhlášky č. 33/2009 Z.z., vyhlášky č. 107/2016 Z.z. a vyhlášky č. 256/2016 Z.z
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

I.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Určiť jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov v obvode jednoduchých pozemkových úprav v obvode JPÚ Družstevná pri Hornáde.

I.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Realizácia jednoduchých pozemkových úprav

II. POSUDOK

II. 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 rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline Ústav súdneho inžinierstva v EDIS - vydavateľstve ŽU v apríli 2001 (ISBN 80-7100-827-3), autorov Ing. Marián Vyparina a kolektív.

Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko neboli poskytnuté údaje o výnose z nájmu pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Listy vlastníctva číslo : 99, 125, 126, 240, 295, 361, 483, 593, 652, 697, 824, 866, 923, 980, 1001, 1034, 1241, 1298, 1401, 1406, 1478, 1691, 1742, 1791, 1817, 1847, 1889, 1900, 2044, 2045, 2047, 2055, 2103, 2132, 2133, 2195

obce: Nižná Myšľa

vytvorené cez katastrálny portál dňa 14. a 15.04.2024

Časť A: Majetková podstata

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu:

1.	Parcelné číslo	505/3	ostatná plocha	o výmere	55	m ²
2.	Parcelné číslo	1513	orná pôda	o výmere	2430	m ²
3.	Parcelné číslo	1598/2	orná pôda	o výmere	3249	m ²
4.	Parcelné číslo	1599	orná pôda	o výmere	6552	m ²
5.	Parcelné číslo	1600	orná pôda	o výmere	6643	m ²
6.	Parcelné číslo	1601	orná pôda	o výmere	2111	m ²
7.	Parcelné číslo	1602	orná pôda	o výmere	2208	m ²
8.	Parcelné číslo	1603	orná pôda	o výmere	2106	m ²
9.	Parcelné číslo	1604	orná pôda	o výmere	3738	m ²
10.	Parcelné číslo	1605	orná pôda	o výmere	2751	m ²
11.	Parcelné číslo	1606	orná pôda	o výmere	2155	m ²
12.	Parcelné číslo	1607	orná pôda	o výmere	2227	m ²
13.	Parcelné číslo	1608	orná pôda	o výmere	4220	m ²
14.	Parcelné číslo	1609	orná pôda	o výmere	2260	m ²
15.	Parcelné číslo	1610	orná pôda	o výmere	3401	m ²
16.	Parcelné číslo	1611	orná pôda	o výmere	5446	m ²
17.	Parcelné číslo	1612	orná pôda	o výmere	6809	m ²
18.	Parcelné číslo	1613	orná pôda	o výmere	1707	m ²
19.	Parcelné číslo	1614	orná pôda	o výmere	3613	m ²
20.	Parcelné číslo	1615	orná pôda	o výmere	6871	m ²
21.	Parcelné číslo	1616	orná pôda	o výmere	3683	m ²
22.	Parcelné číslo	1617	orná pôda	o výmere	6615	m ²
23.	Parcelné číslo	1618/1	orná pôda	o výmere	140	m ²
24.	Parcelné číslo	1619/2	orná pôda	o výmere	125	m ²
25.	Parcelné číslo	1620/3	orná pôda	o výmere	366	m ²
26.	Parcelné číslo	1620/1	orná pôda	o výmere	44	m ²
27.	Parcelné číslo	1621/1	orná pôda	o výmere	55	m ²
28.	Parcelné číslo	1622/1	orná pôda	o výmere	86	m ²
29.	Parcelné číslo	1624/1	orná pôda	o výmere	82	m ²
30.	Parcelné číslo	1625/1	orná pôda	o výmere	55	m ²
31.	Parcelné číslo	1626/1	orná pôda	o výmere	123	m ²
32.	Parcelné číslo	1627/1	orná pôda	o výmere	83	m ²
33.	Parcelné číslo	3223	zastavaná plocha a nádvorie	o výmere	2837	m ²

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape:

1.	Parcelné číslo	816/6	orná pôda	o výmere	1509	m ²		
2.	Parcelné číslo	816/7	orná pôda	o výmere	1519	m ²		
3.	Parcelné číslo	816/8	orná pôda	o výmere	1531	m ²		
4.	Parcelné číslo	816/10	orná pôda	o výmere	2050	m ²		
5.	Parcelné číslo	816/13	orná pôda	o výmere	427	m ²		
6.	Parcelné číslo	816/16	orná pôda	o výmere	855	m ²		
7.	Parcelné číslo	816/20	orná pôda	o výmere	1288	m ²		
8.	Parcelné číslo	816/23	orná pôda	o výmere	2758	m ²		
9.	Parcelné číslo	816/24	orná pôda	o výmere	578	m ²		
10.	Parcelné číslo	816/25	orná pôda	o výmere	681	m ²		
11.	Parcelné číslo	816/26	orná pôda	o výmere	681	m ²		
12.	Parcelné číslo	816/27	orná pôda	o výmere	683	m ²		
13.	Parcelné číslo	816/28	orná pôda	o výmere	683	m ²		
14.	Parcelné číslo	816/29	orná pôda	o výmere	685	m ²		
15.	Parcelné číslo	816/30	orná pôda	o výmere	685	m ²		
16.	Parcelné číslo	816/31	orná pôda	o výmere	686	m ²		
17.	Parcelné číslo	816/32	orná pôda	o výmere	687	m ²		
18.	Parcelné číslo	816/33	orná pôda	o výmere	688	m ²		
19.	Parcelné číslo	816/34	orná pôda	o výmere	1084	m ²		
20.	Parcelné číslo	816/35	orná pôda	o výmere	987	m ²		
21.	Parcelné číslo	816/39	orná pôda	o výmere	102	m ²		
22.	Parcelné číslo	816/49	ostatná plocha	o výmere	33	m ²		
23.	Parcelné číslo	816/51	zastavaná plocha a nádvorie	o výmere		687	m ²	
24.	Parcelné číslo	822/4	zastavaná plocha a nádvorie	o výmere		72	m ²	
25.	Parcelné číslo	822/7	zastavaná plocha a nádvorie	o výmere		24	m ²	
26.	Parcelné číslo	823/3	ostatná plocha	o výmere	58	m ²		

Stavby:

Vid'. prílohy znaleckého posudku

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vid'. prílohy znaleckého posudku

Časť C: Ľarchy

Vid'. prílohy znaleckého posudku

Iné údaje

Vid'. prílohy znaleckého posudku

Poznámka

Vid'. prílohy znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke:

– Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom dňa 15.04.2023.

d) Technická dokumentácia:

-

e) Údaje katastra nehnuteľnosti

-

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

1. Parcely parcelné č. KN E 505/3, KN E 1513, KN E 1598/2, KN E 1599, KN E 1600, KN E 1601, KN E 1602, KN E 1603, KN E 1604, KN E 1605, KN E 1606, KN E 1607, KN E 1608, KN E 1609, KN E 1610, KN E 1611, KN E 1612, KN E 1613, KN E 1614, KN E 1615, KN E 1616, KN E 1617, KN E 1618/1, KN E 1619/2, KN E 1620/3, KN E 1620/1, KN E 1621/1, KN E 1622/1, KN E 1624/1, KN E 1625/1, KN E 1626/1, KN E 1627/1, KN E 3223, KN C 816/6, KN C 816/7, KN C 816/8, KN C 816/10, KN C 816/13, KN C 816/16, KN C 816/20, KN C 816/23, KN C 816/24, KN C 816/25, KN C 816/26, KN C 816/27, KN C 816/28, KN C 816/29, KN C 816/30, KN C 816/31, KN C 816/32, KN C 816/33, KN C 816/34, KN C 816/35, KN C 816/39, KN C 816/49, KN C 816/51, KN C 822/4, KN C 822/7, KN C 823/3 katastrálne územie Nižná Myšľa, obce Nižná Myšľa

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

-

II. 2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Oceňované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Nižná Myšľa v okrese Košice - okolie, ktorá sa nachádza 13 km juhojuhovýchodne od centra krajského mesta Košice na ceste III. triedy, ktorá sa v krátkom úseku, po 10 km, napája na cestu I. triedy Košice – štátna hranica s Maďarskou republikou s priamym napojením na rýchlostnú cestu R4 Maďarská republika – Košice – Poľská republika. Obec Nižná Myšľa má približne 1500 obyvateľov a vyznačuje sa malou hustotou obyvateľstva, pretože sa tu nachádzajú prevažne stavby menejpodlažných rodinných domov so záhradami. Obec má z technickej infraštruktúry vybudované miestne cestné komunikácie, rozvody pitnej vody, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie, v obci a v dosahu dopravy do 30 minút je dostatočná ponuka pracovných miest nezamestnanosť sa v súčasnosti pohybuje okolo 10 %. Záujem o kúpu nehnuteľností (pozemkov) je v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. V obci sa z občianskeho vybavenia nachádza obecný úrad, pošta, materská škola, základná sieť obchodov, kultúrny dom. Dopravné spojenie obce je dobré, pretože z nej premávajú spoje prímestskej autobusovej a železničnej dopravy do krajského mesta Košice s možnosťou medzimestskej železničnej a cestnej verejnej dopravy, dostupnosť centra mesta Košice vlastným autom pri bežnej premávke do 25 minút. Pešia dostupnosť prostriedku hromadnej dopravy od hodnotených pozemkov je do 15 minút.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetné pozemky sa v súčasnosti prevažne užívajú pre poľnohospodársku výrobu a ako zelené trávne plochy, čiastočne sú zastavané stavbami rodinných domov a spevnenou plochou miestnej cestnej komunikácie. Územný plán obce pre predmetnú lokalitu predpokladá iné využitie, pre zastavanie stavbami rodinných domov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Boli zistené riziká, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na využívanie ohodnocovaných nehnuteľností. V blízkom okolí (500 m) od ohodnocovaných nehnuteľností sa nachádza železničná dvojkoľajná trať Košice – Čierna nad Tisou, ktorá svojou prevádzkou obťažuje obyvateľov obce hlukom. Územný plán obce pre predmetnú lokalitu, ani v blízkom okolí nepredpokladá výstavbu ďalších stavieb nadradenej dopravnej infraštruktúry.

II.2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

II.2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

II.3.2.1.1.1 Pozemky v zastavanom území obce určené na zastavanie obytnými stavbami

Ide o pozemky evidenčne v extraviláne obce Nižná Myšľa evidované v registri E, evidenčne druhu prevažne ako orná pôda, ale aj ako ostatná plocha a v registri C evidenčne druhu prevažne ako orná pôda, ale aj ako ostatná plocha a zastavaná plocha a nádvorie. V priestore pozemkov evidovaných na mape určitého operátu v registri E sú v registri C situované parcely evidenčne druhu orná pôda. Zmenou územného plánu obce sa predmetná lokalita zaradila do intravilánu obce, pretože je určená na zastavenie stavbami rodinných domov, pozemky ohodnocujem metodikou pre pozemky v zastavanom území obce. Obec Nižná Myšľa má približne 1500 obyvateľov a nachádza sa na ceste III. triedy s blízkym napojením cez cestu I. triedy s napojením na rýchlostnú cestu R4. Pozemky sú situované na juhovýchodnom okraji obce vzdialené cca 1000 m od centra obce so súčasným prevažne poľnohospodárskym využitím. Územný plán obce pre predmetné pozemky predpokladá využitie pre zástavbu rodinnými domami. Pozemky sú mierne svahovité s orientáciou sklonu svahu na juhojuhovýchod a sú prístupné z miestnej cestnej komunikácie, s prašným povrchom, s napojením na cestu III. triedy, ktorá obcou prechádza. Pozemky sú s možnosťou budúceho napojenia na technickú infraštruktúru obce, rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, kanalizácie. Pozemky pravdepodobne budú zastavané modernými novostavbami rodinných domov s predpokladaným nadštandardným vybavením v uličnej zástavbe. Dopravné spojenie obce je dobré, pretože z nej prechádza dostatočné množstvo spojov prímestskej autobusovej a železničnej dopravy do krajského mesta Košice, s možnosťou medzimestskej a medzinárodnej autobusovej, železničnej a leteckej dopravy. Dostupnosť centra mesta Košice vlastným autom pri bežnej premávke do 25 minút, dostupnosť centra mesta železničnou dopravou je 15 minút. Kvalita životného prostredia v blízkom okolí pozemkov je dobrá, v okolí sa nachádzajú stavby rodinných domov so záhradami, poľnohospodársky obrábané polia a vzdialene do 1 km lesy pohoria Slanských vrchov. Ako východiskovú hodnotu predmetných pozemkov som zvolil 80% z východiskovej hodnoty pozemkov pre mesto Košice z ktorého prevláda zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie. Pozemky je potrebné vyňať z pôdneho fondu Slovenskej republiky, v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, pre možnosť uskutočnenia zamýšľaného spôsobu ich nového využitia.

Pozemky parcelné č. KN E 1598/2, KN E 1599, KN E 1600, KN E 1601, KN E 1602, KN E 1603, KN E 1604, KN E 1605, KN E 1606, KN E 1607, KN E 1608, KN E 1609, KN E 1610, KN E 1611 v rozsahu priemetu parcely č. KN C 816/1, KN E 1612, KN E 1613, KN E 1614, KN E 1615, KN E 1616 v rozsahu priemetu parcely č. KN C 816/1, KN E 1617 v rozsahu priemetu parcely č. KN C 816/1, KN C 816/6, KN C 816/7, KN C 816/8, KN C 816/10, KN C 816/13, KN C 816/20, KN C 816/23, KN C 816/24, KN C 816/25, KN C 816/26, KN C KN C 816/27, KN C 816/28, KN C 816/29, KN C 816/30, KN C 816/31, KN C 816/32, KN C 816/33, KN C 816/34, KN C 816/35, KN C 816/39, KN C 816/49, KN C 816/51 katastrálne územie Nižná Myšľa, obce Nižná Myšľa, okres Košice - okolie

Obec:

Nižná Myšľa

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	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	6. - <u>rodinné domy</u> , bytové domy a ostatné stavby na bývanie <u>s nadštandardným vybavením</u> , - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
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	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)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku <u>ucelená zástavba modernými novostavbami</u> a pod.)	2,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 0,95$	3,8513
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,8513$	81,84 €/m²

II.3.2.1.1.2 Pozemky v zastavanom území obce určené na zastavanie inžinierskymi stavbami

Ide o pozemky evidované v extraviláne obce Nižná Myšľa evidované v registri E, evidované druhu prevažne ako orná pôda, ale aj ako ostatná plocha a zastavaná plocha a nádvorie a v registri C evidované druhu prevažne ako orná pôda, ale aj ako zastavaná plocha a nádvorie. V priestore pozemkov evidovaných na mape určeného operátu v registri E sú v registri C situované parcely evidované druhu orná pôda. Zmenou územného plánu obce sa predmetná lokalita zaradila do intravilánu obce, pretože je určená na zastavenie stavbami rodinných domov, pozemky ohodnocujem metodikou pre pozemky v zastavanom území obce. Obec Nižná Myšľa má približne 1500 obyvateľov a nachádza sa na ceste III. triedy s blízkym napojením cez cestu I. triedy s napojením na rýchlostnú cestu R4. Pozemky sú situované na juhovýchodnom okraji obce vzdialené cca 1000 m od centra obce so súčasným prevažne poľnohospodárskym využitím. Územný plán obce pre predmetnú lokalitu predpokladá využitie pre zástavbu rodinnými domami, s využitím predmetných pozemkov pre zastavenie inžinierskymi stavbami spevnených plôch prístupových miestnych

cestných komunikácií a chodníkov, čo v podstatnej miere obmedzuje ich budúce využitie. Pozemky sú mierne svahovité s orientáciou sklonu svahu na juhojuhovýchod a sú prístupné z miestnej cestnej komunikácie, s prašným povrchom, s napojením na cestu III. triedy, ktorá obcou prechádza. Pozemky sú s možnosťou budúceho napojenia na technickú infraštruktúru obce, rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, kanalizácie. Lokalita bude pravdepodobne využívaná pre zastavanie modernými novostavbami rodinných domov s predpokladaným nadštandardným vybavením v uličnej zástavbe. Dopravné spojenie obce je dobré, pretože z nej premáva dostatočné množstvo spojov prímestskej autobusovej a železničnej dopravy do krajského mesta Košice, s možnosťou medzimestskej a medzinárodnej autobusovej, železničnej a leteckej dopravy. Dostupnosť centra mesta Košice vlastným autom pri bežnej premávke do 25 minút, dostupnosť centra mesta železničnou dopravou je 15 minút. Kvalita životného prostredia v blízkom okolí pozemkov je dobrá, v okolí sa nachádzajú stavby rodinných domov so záhradami, poľnohospodársky obrábané polia a vzdialene do 1 km lesy pohoria Slanských vrchov. Ako východiskovú hodnotu predmetných pozemkov som zvolil 80% z východiskovej hodnoty pozemkov pre mesto Košice z ktorého prevláda zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie. Pozemky je potrebné vyňať z pôdneho fondu Slovenskej republiky, v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, pre možnosť uskutočnenia zamýšľaného spôsobu ich nového využitia.

Pozemky parcelné č. KN E 505/3, KN E 1513, KN E 1611 v rozsahu priemetu parcel č. KN C 816/17 a KN C 816/18, KN E 1612 v rozsahu priemetu parcely č. KN C KN E 1627/1, KN E 1626/1, KN E 1625/1, KN E 1624/1, KN E 1622/1, KN E 1621/1, KN E 1620/1, KN E 1620/3, KN E 1619/2, KN E 1618/1, KN E 1617 v rozsahu priemetu parcely č. KN C 823/1 a 823/3, KN E 3223, KN C 822/4, KN C 822/7, KN C 823/3, KN C 816/16 katastrálne územie Nižná Myšľa, obce Nižná Myšľa, okres Košice - okolie

Obec:

Nižná Myšľa

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	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	6. - <u>rodinné domy</u> , bytové domy a ostatné stavby na bývanie <u>s nadštandardným vybavením</u> , - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
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	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)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku <u>ucelená zástavba modernými novostavbami</u> a pod.)	2,50
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, <u>druh možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 0,50$	2,0270
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,0270$	43,07 €/m²

III. ZÁVER

Všeobecnú jednotkovú hodnotu predmetných pozemkov som stanovil v súlade s vyhláškou 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ich obhliadky, ktorú by mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou, opatrnosťou a že ich dohoda o cene nie je ovplyvnená tiesňou.

III.1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ JEDNOTKOVEJ HODNOTY

nehnutelností podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná jednotková hodnota [€/m ²]
Pozemky	
Pozemky v zastavanom území obce určené na zastavanie obytnými stavbami - parc. č. KN E 1598/2, KN E 1599, KN E 1600, KN E 1601, KN E 1602, KN E 1603, KN E 1604, KN E 1605, KN E 1606, KN E 1607, KN E 1608, KN E 1609, KN E 1610, KN E 1611 v rozsahu priemetu parcely č. KN C 816/1, KN E 1612, KN E 1613, KN E 1614, KN E 1615, KN E 1616 v rozsahu priemetu parcely č. KN C 816/1, KN E 1617 v rozsahu priemetu parcely č. KN C 816/1, KN C 816/6, KN C 816/7, KN C 816/8, KN C 816/10, KN C 816/13, KN C 816/20, KN C 816/23, KN C 816/24, KN C 816/25, KN C 816/26, KN C KN C 816/27, KN C 816/28, KN C 816/29, KN C 816/30, KN C 816/31, KN C 816/32, KN C 816/33, KN C 816/34, KN C 816/35, KN C 816/39, KN C 816/49, KN C 816/51	81,84
Pozemky v zastavanom území obce určené na zastavanie inžinierskymi stavbami - parc. č. KN E 505/3, KN E 1513, KN E 1611 v rozsahu priemetu parcel č. KN C 816/17 a KN C 816/18, KN E 1612 v rozsahu priemetu parcely č. KN C KN E 1627/1, KN E 1626/1, KN E 1625/1, KN E 1624/1, KN E 1622/1, KN E 1621/1, KN E 1620/1, KN E 1620/3, KN E 1619/2, KN E 1618/1, KN E 1617 v rozsahu priemetu parcely č. KN C 823/1 a 823/3, KN E 3223, KN C 822/4, KN C 822/7, KN C 823/3, KN C 816/16	43,07

IV. PRÍLOHY

1. Rozhodnutie Okresného úradu Košice – okolie, Pozemkového a lesného odboru č. OU-KS-PLOI-2023/000147-108 zo dňa 03.04.2023.
2. Informatívne výpisy z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 99, 125, 126, 240, 295, 361, 483, 593, 652, 697, 824, 866, 923, 980, 1001, 1034, 1241, 1298, 1401, 1406, 1478, 1691, 1742, 1791, 1817, 1847, 1889, 1900, 2044, 2045, 2047, 2055, 2103, 2132, 2133, 2195 obce Nižná Myšľa, okres Košice - okolie, vytvorených cez katastrálny portál 14. a 15.04.2023.
3. Výrez záujmovej lokality z komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia Obce Nižná Myšľa zo zdroja <https://www.uzemneplany.sk/upn/nizna-mysla/uzemny-plan-obce/zmeny-a-doplanky-01>.
4. Fotodokumentácia vytvorená zo zdroja www.googleearth.com

V. Znalecká doložka

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911237
Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 13/2023.