

Meno, adresa znalca:

Ing. Martin Fedorjak, Lesíček 61, 082 07 Lesíček, tel. 0905766032

Zadávateľ znaleckého posudku:

Obec Pečovská Nová Ves, Obecný úrad, Hlavná 33, 082 56 Pečovská Nová Ves

Číslo spisu (objednávky):

objednávka č. 66/2023 zo dňa 28.04.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 118/2023

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vyjadrení na 1m², a to pozemky v obvode konania JPÚ pod osídlením určenom rozhodnutím správneho orgánu č. : *OU-PO-PL01-2022/009677-36 zo dňa 20. 09. 2022, právoplatným 02. 03. 2023.* Podklady pre vyhotovenie znaleckého posudku boli poskytnuté zmluvne viazaným zhotoviteľom JPU Pečovská Nová Ves pod osídlením - EuroGeo-CADaster spol. s.r.o..

Pozemky sú špecifikované nasledovne:

Pozemok EKN, p. č. 310, 312, 313 a 316/2, zapísaný na liste vlastníctva č. 1113, pozemok CKN, p. č. 1471/2, 1471/3, 1471/4, 1471/5, 1471/8, 1471/10, 1471/11, 1471/22, 1471/23, 1471/26, 1471/27, 1494/1, 1494/2, 1494/3, 1494/4, 1494/5, 1494/6, 1494/7, 1494/8, 1494/9, 1494/10, 1494/11, 1494/12, 1494/13, 1494/14, 1494/15, 1494/16, 1494/17, 1494/18, 1494/19, 1494/20, 1494/21, 1494/22, 1494/23, 1494/24, 1494/25, 1494/26, 1494/27, 1494/28, 1494/29, 1494/30, 1494/31, 1494/32, 1494/33, 1494/34, 1494/35, 1494/36, 1494/37, 1494/38, 1494/39, 1494/40, 1494/41, 1494/42, 1494/43, 1494/44, 1494/45, 1494/46, 1494/47, 1494/48, 1494/49, 1494/50, 1494/51, 1494/52, 1494/53, 1494/54, 1494/65, 1494/67, 1494/68 zapísaný na liste vlastníctva č. 1116, pozemok EKN, p. č. 311, 316/1, 337, 338, 343/1 zapísaný na liste vlastníctva č. 1865, pozemok EKN, p. č. 834/4, zapísaný na liste vlastníctva č. 2025, pozemok CKN, p. č. 1494/66, zapísaný na liste vlastníctva č. 2083, nachádzajúce sa v obci Pečovská Nová Ves, k. ú. Pečovská Nová Ves za účelom usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom.

Počet strán (z toho príloh): 24 (z toho 7 strán príloh)

Počet vyhotovení: 2 x odovzdané, 1 x a/a

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 28.04.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností a to pozemky v obvode konania JPÚ pod osídlením určenom rozhodnutím správneho orgánu č. : *OU-PO-PL01-2022/009677-36 zo dňa 20. 09. 2022, právoplatným 02. 03. 2023*. Podklady pre vyhotovenie znaleckého posudku boli poskytnuté zmluvne viazaným zhotoviteľom JPU Pečovská Nová Ves pod osídlením - EuroGeo-CADaster spol. s.r.o..

Pozemky sú špecifikované nasledovne:

Pozemok EKN, p. č. 310, 312, 313 a 316/2, zapísaný na liste vlastníctva č. 1113, pozemok CKN, p. č. 1471/2, 1471/3, 1471/4, 1471/5, 1471/8, 1471/10, 1471/11, 1471/22, 1471/23, 1471/26, 1471/27, 1494/1, 1494/2, 1494/3, 1494/4, 1494/5, 1494/6, 1494/7, 1494/8, 1494/9, 1494/10, 1494/11, 1494/12, 1494/13, 1494/14, 1494/15, 1494/16, 1494/17, 1494/18, 1494/19, 1494/20, 1494/21, 1494/22, 1494/23, 1494/24, 1494/25, 1494/26, 1494/27, 1494/28, 1494/29, 1494/30, 1494/31, 1494/32, 1494/33, 1494/34, 1494/35, 1494/36, 1494/37, 1494/38, 1494/39, 1494/40, 1494/41, 1494/42, 1494/43, 1494/44, 1494/45, 1494/46, 1494/47, 1494/48, 1494/49, 1494/50, 1494/51, 1494/52, 1494/53, 1494/54, 1494/65, 1494/67, 1494/68 zapísaný na liste vlastníctva č. 1116, pozemok EKN, p. č. 311, 316/1, 337, 338, 343/1 zapísaný na liste vlastníctva č. 1865, pozemok EKN, p. č. 834/4, zapísaný na liste vlastníctva č. 2025, pozemok CKN, p. č. 1494/66, zapísaný na liste vlastníctva č. 2083, nachádzajúce sa v obci Pečovská Nová Ves, k. ú. Pečovská Nová Ves za účelom usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom.

2. Účel znaleckého posudku:

JPÚ pod osídlením na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno – technického stavu): 11.05.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.05.2023

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

-

b) Podklady získané znalcom:

- Podklady poskytnuté zmluvne viazaným zhotoviteľom JPU Pečovská Nová Ves pod osídlením - EuroGeo-CADaster spol. s r.o.
- Fotodokumentácia;

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

·Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
·Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
·Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
·Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
·Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
·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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej

súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby 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).

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

$$vSH_{\text{poz}} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Špecifikované pozemky sú vedené na listoch vlastníctva č. 1113, 1116, 1865, 2025 a 2083 v k.ú. Pečovská Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Parcela PS	Pôvod parcely	Výmera	Číslo LV	Druh pozemku podľa pôvodu
310	2	19	1113	ostatná plocha
312	2	1531	1113	ostatná plocha
313	2	3989	1113	záhrada
316/2	2	243	1113	orná pôda
1471/2	1	3308	1116	ostatná plocha
1471/3	1	210	1116	ostatná plocha
1471/4	1	297	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/5	1	284	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/8	1	246	1116	ostatná plocha
1471/10	1	212	1116	ostatná plocha
1471/11	1	186	1116	ostatná plocha
1471/22	1	252	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/23	1	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/26	1	97	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/27	1	147	1116	ostatná plocha
1494/1	1	6553	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/2	1	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/3	1	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/4	1	17	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/5	1	21	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/6	1	38	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/7	1	30	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/8	1	73	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/9	1	100	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/10	1	12	1116	zastavaná plocha a nádvorie

1494/11	1	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/12	1	45	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/13	1	74	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/14	1	64	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/15	1	56	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/16	1	34	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/17	1	34	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/18	1	13	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/19	1	141	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/20	1	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/21	1	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/22	1	47	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/23	1	59	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/24	1	36	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/25	1	15	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/26	1	81	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/27	1	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/28	1	46	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/29	1	39	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/30	1	66	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/31	1	11	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/32	1	33	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/33	1	46	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/34	1	30	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/35	1	50	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/36	1	52	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/37	1	23	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/38	1	1808	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/39	1	559	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/40	1	329	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/41	1	1398	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/42	1	1650	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/43	1	2035	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/44	1	38	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/45	1	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/46	1	54	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/47	1	53	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/48	1	35	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/49	1	143	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/50	1	107	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/51	1	115	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/52	1	67	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/53	1	32	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/54	1	47	1116	zastavaná plocha a nádvorie

1494/65	1	60	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/67	1	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/68	1	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
311	2	2187	1865	trvalý trávny porast
316/1	2	19221	1865	orná pôda
337	2	56367	1865	trvalý trávny porast
338	2	247688	1865	orná pôda
343/1	2	9596	1865	trvalý trávny porast
834/4	2	51708	2025	vodná plocha
1494/66	1	33	2083	zastavaná plocha a nádvorie

Poznámka:

Pôvod parcely: 1 - Register C katastra

2 - Register E katastra

Spol. nehnut.: 1- pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

2- pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.05.2023.

Výmera je špecifikovaná podľa dodaných podkladov spol. EuroGeo-CADaster spol. s r.o.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 11.05.2023.

d) Technická dokumentácia:

Vzhľadom na predmet ohodnotenia žiadna.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Pozemky sú zapísané na liste vlastníctva v registri "C" a "E" a ich hranice sú vyznačené v katastrálnej mape a na mape určeného operátu. Príslušnosť k zastavanému územiu obce je 1 a 2, čo charakterizuje pozemok v aj mimo zastavaného územia obce.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Zoznam parcel v obvode JPÚ Pečovská Nová Ves**

Parcela PS	Pôvod parcely	Výmera	Výmera v obvode	Číslo LV	Druh pozemku podľa pôvodu
310	2	19	19	1113	ostatná plocha
312	2	1531	405	1113	ostatná plocha
313	2	3989	167	1113	záhrada
316/2	2	243	243	1113	orná pôda
1471/2	1	3308	3113	1116	ostatná plocha
1471/3	1	210	210	1116	ostatná plocha
1471/4	1	297	297	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/5	1	284	284	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/8	1	246	246	1116	ostatná plocha
1471/10	1	212	212	1116	ostatná plocha
1471/11	1	186	186	1116	ostatná plocha
1471/22	1	252	252	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/23	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/26	1	97	97	1116	zastavaná plocha a nádvorie

1471/27	1	147	147	1116	ostatná plocha
1494/1	1	6553	6553	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/2	1	48	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/3	1	44	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/4	1	17	17	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/5	1	21	21	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/6	1	38	38	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/7	1	30	30	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/8	1	73	73	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/9	1	100	100	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/10	1	12	12	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/11	1	44	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/12	1	45	45	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/13	1	74	74	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/14	1	64	64	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/15	1	56	56	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/16	1	34	34	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/17	1	34	34	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/18	1	13	13	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/19	1	141	141	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/20	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/21	1	48	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/22	1	47	47	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/23	1	59	59	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/24	1	36	36	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/25	1	15	15	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/26	1	81	81	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/27	1	44	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/28	1	46	46	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/29	1	39	39	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/30	1	66	66	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/31	1	11	11	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/32	1	33	33	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/33	1	46	46	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/34	1	30	30	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/35	1	50	50	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/36	1	52	52	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/37	1	23	23	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/38	1	1808	1808	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/39	1	559	559	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/40	1	329	329	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/41	1	1398	1398	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/42	1	1650	1650	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/43	1	2035	2035	1116	zastavaná plocha a nádvorie

1494/44	1	38	38	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/45	1	48	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/46	1	54	54	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/47	1	53	53	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/48	1	35	35	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/49	1	143	143	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/50	1	107	107	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/51	1	115	115	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/52	1	67	67	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/53	1	32	32	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/54	1	47	47	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/65	1	60	60	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/67	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/68	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
311	2	2187	2187	1865	trvalý trávny porast
316/1	2	19221	175	1865	orná pôda
337	2	56367	327	1865	trvalý trávny porast
338	2	247688	5767	1865	orná pôda
343/1	2	9596	997	1865	trvalý trávny porast
834/4	2	51708	2026	2025	vodná plocha
1494/66	1	33	33	2083	zastavaná plocha a nádvorie

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

- Parcely, ich časť, ktorá je mimo obvodu JPÚ Pečovská Nová Ves pod osídlením

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti obce Pečovská Nová Ves, k.ú. Pečovská Nová Ves, ktorá leží v údolí riek Torysa a Lutinka, v nadmorskej výške 345 m n. m. Je lokalizovaná na križovatke štátnej cesty I. kategórie v smere Prešov – Stará Ľubovňa.

Od krajského mesta Prešov je vzdialená cca 25 km od okresného mesta Sabinov cca 4 km. Pozemky sú osídlené marginalizovanou skupinou obyvateľstva. Lokalita je prístupná z verejnej obecnej komunikácie. Obec má prevedené inžinierske siete v rozsahu ELI, vodovod, kanalizácia a plyn. V predmetnej oblasti je možnosť napojenia na ELI, vodovod a kanalizáciu. Je tu zriadená predajňa potravinárskeho tovaru a taktiež materská a základná škola, pošta, všeobecný lekár, lekáreň. Je to bývalá stredisková obec s dobre vybudovanou infraštruktúrou a službami. Ostatné inštitúcie a služby sú v okresnom meste Sabinov a krajskom meste Prešov. Doprava je zabezpečená verejnou autobusovou a železničnou dopravou. Životné prostredie v obci je primerané slovenským pomerom.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť (pozemky) sú osídlené marginalizovanou skupinou obyvateľstva a slúžia na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pozemky, ktoré sú užívané a na ktorých sú zrealizované stavby vo väčšej miere nie sú vo vlastníctve vlastníkov stavieb a tých ktorí pozemky užívajú.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 JPÚ Pečovská Nová Ves pod osídlením, LV č.1113, 1116, 1865, 2025 a 2083, k.ú. Pečovská Nová Ves, obec Pečovská Nová Ves

POPIS

Pozemky sú evidované na listoch vlastníctva č. 1113, č. 1116, č. 1865, č. 2025 a č. 2083 v k.ú. Pečovská Nová Ves, obec Pečovská Nová Ves, okres Sabinov.

Nachádzajú sa prevažne v zastavanom území obce v jej okrajovej časti. Sú osídlené marginalizovanými skupinami obyvateľov. Na mieste je možnosť napojenia ELL, vodovod a kanalizáciu. V obci je vybudovaný aj rozvod plynu, avšak k hodnotenej lokalite nie je privedený. Podľa evidencie katastra nehnuteľnosti sa prevažne jedná o parcely v zastavanom území obce. Pozemok je prevažne rovinný zastavaný stavbami nižšieho štandardu. Prístup k ohodnocovanej lokalite je z verejnej obecnej komunikácie. Obec Pečovská Nová Ves má dopravné napojenie na autobusovú prímestskú dopravu a železnicu. Počet obyvateľov 2788 podľa sčítania v roku 2021 (<https://www.scitanie.sk/moja-obec/SK0418525006>).

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil pre obce do 5.000 obyvateľov

Z hľadiska všeobecnej situácie som pozemok zaradil do oblasti v zastavanom území obce ako stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov so stanovenou hodnotou 0,8.

Koeficient intenzity využitia som stanovil na hodnotu 0,60 - *sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva*.

Pozemok sa nachádza v obci s autobusovou a železničnou dopravou. Koeficient dopravných vzťahov som stanovil na hodnotu 0,90.

Pozemok a hodnotená lokalita je *osídlená marginalizovanou skupinou obyvateľstva*. Koeficient funkčného využitia územia som stanovil na hodnotu 0,9. Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

Pozemok, posudzovaná lokalita je z hľadiska technickej infraštruktúry s možnosťou napojenia na ELL, vodovod a kanalizáciu. V obci je prevedený aj rozvod zemného plynu. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku a jeho vybavenia som stanovil na hodnotu 1,3. Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Vzhľadom na súčasný vývoj cien pozemkov v okolí okresného a krajského mesta som zvyšujúci koeficient stanovil na hodnotu 3,0 stanovený odborným odhadom. Koeficient redukujúcich faktorov nebol uplatnený.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
*	**	1,00	1/1	1,00

Obec:

Pečovská Nová Ves

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 Eur/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	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,60
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	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,60 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	1,5163
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,5163$	5,03 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. *	$1,00 \text{ m}^2 * 5,03 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5,03
Jednotková všeobecná hodnota pozemku/m²		5,03

*, **

Parcela PS	Pôvod parcely	Výmera	Výmera v obvode	Číslo LV	Druh pozemku podľa pôvodu
310		2	19	1113	ostatná plocha
312		2	1531	1113	ostatná plocha
313		2	3989	1113	záhrada
316/2		2	243	1113	orná pôda
1471/2		1	3308	1116	ostatná plocha
1471/3		1	210	1116	ostatná plocha
1471/4		1	297	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/5		1	284	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/8		1	246	1116	ostatná plocha
1471/10		1	212	1116	ostatná plocha
1471/11		1	186	1116	ostatná plocha
1471/22		1	252	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/23		1	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/26		1	97	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/27		1	147	1116	ostatná plocha
1494/1		1	6553	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/2		1	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/3		1	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/4		1	17	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/5		1	21	1116	zastavaná plocha a nádvorie

1494/6	1	38	38	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/7	1	30	30	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/8	1	73	73	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/9	1	100	100	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/10	1	12	12	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/11	1	44	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/12	1	45	45	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/13	1	74	74	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/14	1	64	64	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/15	1	56	56	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/16	1	34	34	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/17	1	34	34	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/18	1	13	13	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/19	1	141	141	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/20	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/21	1	48	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/22	1	47	47	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/23	1	59	59	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/24	1	36	36	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/25	1	15	15	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/26	1	81	81	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/27	1	44	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/28	1	46	46	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/29	1	39	39	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/30	1	66	66	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/31	1	11	11	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/32	1	33	33	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/33	1	46	46	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/34	1	30	30	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/35	1	50	50	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/36	1	52	52	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/37	1	23	23	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/38	1	1808	1808	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/39	1	559	559	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/40	1	329	329	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/41	1	1398	1398	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/42	1	1650	1650	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/43	1	2035	2035	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/44	1	38	38	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/45	1	48	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/46	1	54	54	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/47	1	53	53	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/48	1	35	35	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/49	1	143	143	1116	zastavaná plocha a nádvorie

1494/50	1	107	107	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/51	1	115	115	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/52	1	67	67	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/53	1	32	32	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/54	1	47	47	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/65	1	60	60	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/67	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/68	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
311	2	2187	2187	1865	trvalý trávny porast
316/1	2	19221	175	1865	orná pôda
337	2	56367	327	1865	trvalý trávny porast
338	2	247688	5767	1865	orná pôda
343/1	2	9596	997	1865	trvalý trávny porast
834/4	2	51708	2026	2025	vodná plocha
1494/66	1	33	33	2083	zastavaná plocha a nádvorie

Poznámka:

Pôvod parcely: 1 - Register C katastra

2 - Register E katastra

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vyjadrení na 1m² za účelom usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom a to pozemky v obvode konania JPÚ pod osídlením určenom rozhodnutím správneho orgánu č. : OU-PO-PL01-2022/009677-36 zo dňa 20. 09. 2022, právoplatným 02. 03. 2023. Podklady pre vyhotovenie znaleckého posudku boli poskytnuté zmluvne viazaným zhotoviteľom JPU Pečovská Nová Ves pod osídlením - EuroGeo-CADaster spol. s.r.o..

Pozemky sú špecifikované nasledovne:

Pozemok EKN, p. č. **310, 312, 313 a 316/2**, zapísaný na liste vlastníctva č. 1113, pozemok CKN, p. č. **1471/2, 1471/3, 1471/4, 1471/5, 1471/8, 1471/10, 1471/11, 1471/22, 1471/23, 1471/26, 1471/27, 1494/1, 1494/2, 1494/3, 1494/4, 1494/5, 1494/6, 1494/7, 1494/8, 1494/9, 1494/10, 1494/11, 1494/12, 1494/13, 1494/14, 1494/15, 1494/16, 1494/17, 1494/18, 1494/19, 1494/20, 1494/21, 1494/22, 1494/23, 1494/24, 1494/25, 1494/26, 1494/27, 1494/28, 1494/29, 1494/30, 1494/31, 1494/32, 1494/33, 1494/34, 1494/35, 1494/36, 1494/37, 1494/38, 1494/39, 1494/40, 1494/41, 1494/42, 1494/43, 1494/44, 1494/45, 1494/46, 1494/47, 1494/48, 1494/49, 1494/50, 1494/51, 1494/52, 1494/53, 1494/54, 1494/65, 1494/67, 1494/68** zapísaný na liste vlastníctva č. 1116, pozemok EKN, p. č. **311, 316/1, 337, 338, 343/1** zapísaný na liste vlastníctva č. 1865, pozemok EKN, p. č. **834/4**, zapísaný na liste vlastníctva č. 2025, pozemok CKN, p. č. **1494/66**, zapísaný na liste vlastníctva č. 2083, nachádzajúce sa v obci Pečovská Nová Ves, k. ú. Pečovská Nová Ves.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 20.05.2023, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
JPÚ Pečovská Nová Ves pod osídlením, LV č.1113, 1116, 1865, 2025 a 2083, k.ú. Pečovská Nová Ves, obec Pečovská Nová Ves - parc. č. * (1 m ²)	5,03
Všeobecná hodnota vyjadrená na 1m²	5,03
Všeobecná hodnota slovom: Päť Eur tri centy	

*

Parcela PS	Pôvod parcely	Výmera	Výmera v obvode	Číslo LV	Druh pozemku podľa pôvodu
310	2	19	19	1113	ostatná plocha
312	2	1531	405	1113	ostatná plocha
313	2	3989	167	1113	záhrada
316/2	2	243	243	1113	orná pôda
1471/2	1	3308	3113	1116	ostatná plocha
1471/3	1	210	210	1116	ostatná plocha
1471/4	1	297	297	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/5	1	284	284	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/8	1	246	246	1116	ostatná plocha

1471/10	1	212	212	1116	ostatná plocha
1471/11	1	186	186	1116	ostatná plocha
1471/22	1	252	252	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/23	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/26	1	97	97	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1471/27	1	147	147	1116	ostatná plocha
1494/1	1	6553	6553	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/2	1	48	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/3	1	44	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/4	1	17	17	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/5	1	21	21	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/6	1	38	38	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/7	1	30	30	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/8	1	73	73	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/9	1	100	100	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/10	1	12	12	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/11	1	44	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/12	1	45	45	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/13	1	74	74	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/14	1	64	64	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/15	1	56	56	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/16	1	34	34	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/17	1	34	34	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/18	1	13	13	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/19	1	141	141	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/20	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/21	1	48	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/22	1	47	47	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/23	1	59	59	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/24	1	36	36	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/25	1	15	15	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/26	1	81	81	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/27	1	44	44	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/28	1	46	46	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/29	1	39	39	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/30	1	66	66	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/31	1	11	11	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/32	1	33	33	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/33	1	46	46	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/34	1	30	30	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/35	1	50	50	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/36	1	52	52	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/37	1	23	23	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/38	1	1808	1808	1116	zastavaná plocha a nádvorie

1494/39	1	559	559	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/40	1	329	329	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/41	1	1398	1398	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/42	1	1650	1650	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/43	1	2035	2035	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/44	1	38	38	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/45	1	48	48	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/46	1	54	54	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/47	1	53	53	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/48	1	35	35	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/49	1	143	143	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/50	1	107	107	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/51	1	115	115	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/52	1	67	67	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/53	1	32	32	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/54	1	47	47	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/65	1	60	60	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/67	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
1494/68	1	24	24	1116	zastavaná plocha a nádvorie
311	2	2187	2187	1865	trvalý trávny porast
316/1	2	19221	175	1865	orná pôda
337	2	56367	327	1865	trvalý trávny porast
338	2	247688	5767	1865	orná pôda
343/1	2	9596	997	1865	trvalý trávny porast
834/4	2	51708	2026	2025	vodná plocha
1494/66	1	33	33	2083	zastavaná plocha a nádvorie

V Prešove, dňa 20.05.2023

Ing. Martin Fedorjak

IV. PRÍLOHY

- Rozhodnutie o ustanovení znalca zo dňa 21.03.2023, číslo spisu OU-PO-PL01-2023/0011605-052;
- Podklady poskytnuté zmluvne viazaným zhotoviteľom JPU Pečovská Nová Ves pod osídlením - EuroGeo-CADaster spol. s r.o.;
- Orto mapa posudzovaného územia;
- Polohopis ku krajskému mestu Prešov;
- Popis miesta;
- Fotodokumentácia;

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetví 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 914086.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 118/2023.

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