

PREZENČNÁ LISTINA

z 2. riadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva v Chorvátoch konané
dňa 15. 06. 2022

Starosta obce:

Karol Köteleš



Poslanci:

Ladislav Juhász



Ing. Csaba Tóth



Jozef Tobák



Tibor Karaffa



Monika Jurašková Copková



Dana Šmajdová,
hlavný kontrolór obce Chorváty



Príloha č. 2

Znalec:

Meno a priezvisko: Ing. Stanislav Tóth, PhD.

Adresa: Jánošíkova 4/31, 040 01 Košice, ☎ 6784373, ✉ 0903845088

Zadávateľ:

Tomáš Kažmír, Chorváty č. 9, 044 02 Chorváty

Číslo spisu (objednávky):

22/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 22/2022

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely číslo 731/9 podľa GP na oddelenie pozemku p.č. 731/9 bez žumpy nachádzajúcej sa na predmetnej parcele. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Chorváty za budovou popisné číslo 9, súpisné číslo 9, katastrálne územie Chorváty. Pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 23 (9)

Počet vyhotovení: 3 (z toho odovzdaných 2)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely číslo 731/9 podľa GP na oddelenie pozemku p.č. 731/9 bez žumpy nachádzajúcej sa na predmetnej parcele. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Chorváty za budovou popisné číslo 9, súpisné číslo 9, katastrálne územie Chorváty.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

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

21-05-2022

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

22-05-2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva číslo:

viď. príloha č. 4.2. /originál/.

466, vyhotovený Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom v mene ÚGKK SR, objednávka č. K1-185/2022, dňa 16-05-2022 vyhotovila Valéria Jamborová.

- Kópia z katastrálnej mapy:

viď. príloha č. 4.3. /originál/.

Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 731/3, vyhotovená Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom, dňa 16-05-2022, vyhotovila Valéria Jamborová.

- Geometrický plán:

viď. príloha č. 4.4. /neoverená fotokópia/.

Na oddelenie pozemku p.č. 731/9. Vyhotovil Ing. Peter Kompiš - KOMGEO, Moldavská cesta 91, 044 02 Turňa nad Bodvou, IČO 37417665, dňa 01-05-2022, katastrálne územie Chorváty, číslo plánu 42/2022, mapový list číslo XVIII-16-20, dňa 09-05-2022 úradne overila Ing. Silvia Szalayová, číslo G1-186/2022.

- Stavebné povolenie: Nebolo znalcovi predložené.

- Kolaudačné rozhodnutie: Nebolo znalcovi predložené.

- Užívacie povolenie: Nebolo znalcovi predložené.

- Listina o určení súpisného čísla: Nebola znalcovi predložená.

- Iné doklady o začatí užívania stavieb: Neboli znalcovi predložené.

- Iné doklady: Neboli znalcovi predložené.

- Projektová dokumentácia: Nebola znalcovi predložená.

b) Podklady dodané znalcom:

- Miestna obhliadka nehnuteľnosti - pozemku - parcely číslo 731/9 oddelenej od p.č. 731/3.

- **Letecká snímka** z pozemkovej mapy vyhotovená dňa 22.05.2022 cez web-aplikáciu (<https://zbgis.skgeodesy.sk>) 2022 s vyznačením lokality situovania predmetného pozemku - parcel vid. príloha č. 4.5.
- **Fotodokumentácia** predmetného pozemku - parcel a okolia vyhotovená pri miestnej obhliadke vid. príloha č. 4.6.
- **Porovnanie skutkového stavu** pozemku - parcel s vlastníkom predloženou a znalcom získanou dostupnou dokumentáciou.
- **Údaje z internetu:** www.reality.sk; www.topreality.sk; www.bazar.sk; www.cbs.sk; www.nehnuteInosti.sk; www.chorvaty.sk; www.e-obce.sk; www.upovar.sk; www.katasterportal.sk.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteInosti a o zápise vlastnických a iných práv k nehnuteInostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.
- Zákon č. 304/2009 Z.z. z 24. júna 2009, ktorým sa mení a doplňa zákon Slovenskej rady č. 323/1992 Z.z. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, čl. III., účinný od 1.9.2009.
- Zákon č. 212/2018 Z.z. z 19. júna 2018, ktorým sa mení a doplňa zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteInosti a o zápise vlastnických a iných práv k nehnuteInostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ktorým sa menia a doplňajú niektoré zákony, účinný od 01.10.2018.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteInosti a o zápise vlastnických a iných práv k nehnuteInostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011 Z.z. z 15. marca 2011, ktorou sa mení a doplňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteInosti a o zápise vlastnických a iných práv k nehnuteInostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, účinná od 01.04.2011.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z. z 8. apríla 2013, ktorou sa mení a doplňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteInosti a o zápise vlastnických a iných práv k nehnuteInostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011 Z. z., účinná od 01.05.2013.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z.z. z 18. septembra 2018, ktorou sa mení a doplňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteInosti a o zápise vlastnických a iných práv k nehnuteInostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, účinná od 01.10.2018.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a doplňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z..
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 47/2009 Z. z., ktorou sa mení a doplňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z..

- republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, účinná od 1. septembra 2017.
 - Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.
 - Zákon č. 93/2006 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - Zákon č. 522/2007 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z..
 - Zákon č. 520/2008 Z.z., ktorým sa menia zákony v oblasti organizácie riadenia súdnictva, postavenia sudcov, prokurátorov, znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v súvislosti so zavedením meny euro v Slovenskej republike Čl. IV.
 - Zákon č. 136/2010 Z.z. o službách na vnútornom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Čl. XXII.
 - Zákon č. 390/2015 Z.z. z 12. novembra 2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 420/2004 Z.z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, Čl. IV., účinný o 1.1.2016.
 - Zákon č. 65/2018 Z.z. zo 6. februára 2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, účinný od 1. júla 2018.
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, účinná od 1. augusta 2018.
 - Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
 - Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., Žilinská univerzita v Žiline v EDIS - vydavateľstve ŽU decembri 2010 ako svoju 2972 publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0285-7.
 - Milošlav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností Milošlav Ilavský - Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

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 predaní, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

- Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné ohodnotiť stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni be

dane z pridanej hodnoty.

- **Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby zníženej o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

- **Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- **Stavba**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- **Pozemok**

Podľa katastrálneho zákona 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov sú základné pojmy týkajúce sa pozemkov definované v § 3:

- **Pozemkom** sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou dríby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.
- **Hranicu pozemku** určujú lomové body. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej dríby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.
- **Parcelou** sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.
- **Výmerou parcely** sa rozumie vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických mierach. Veľkosť výmery parcely vyplýva z geometrického určenia a polohového určenia pozemku a zaokrúhľuje sa na celé štvorcové metre.
- **Katastrálnym územím** sa rozumie územno-technická jednotka, ktorú tvorí územne uzavretý a v katastri spoločne evidovaný súbor pozemkov.

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 diferenciácie** (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

2. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- V zmysle objednávky je vyžiadané stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcely číslo 731/9 podľa GP na oddelenie pozemku p.č. 731/9 bez žump nachádzajúcej sa na predmetnej parcele. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Chorváty za budovou popisné číslo 9, súpisné číslo 9, katastrálne územie Chorváty.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) Výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda
- b) výnosová metóda
- c) metóda polohovej diferenciacie.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Porovnávací metóda: Použitie porovnávací metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je vylúčené a nevhodné z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností - pozemkov, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru pozemkov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnávania.

Výnosová metóda: Použitie výnosovej hodnoty na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nebolo vykonané, pretože neboli k dispozícii údaje o nájmoch pozemkov v oblasti ohodnocovania.

Metóda polohovej diferenciacie: Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, výpočet koeficientu polohovej diferenciacie, stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov, výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov, je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty publikované v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001 (ISBN 80-7100-827-3)".

Všeobecná hodnota predmetnej parcely je vypočítaná podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv uvažujem s hodnotou uvedenou v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb pre obec, vo výške 0,95.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

List vlastníctva číslo 466, vyhotovený Okresným úradom Košice - okolie katastrálnym odborom v mene ÚGKK SR.

Majetková podstata:

Parcela podľa LV 466 ktorá je predmetom znaleckého posudku:

- Parcela číslo 731/3 ostatná plocha o výmere 154 m²
- z ktorej bola podľa GP oddelená p.č. 731/9 ostatná plocha o výmere 88 m²

Parcely podľa LV 466 ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku:

Parcely registra "C" evidované v katastrálnej mape

- Parcela číslo 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5651 m²
- Parcela číslo 42/1 záhrada o výmere 708 m²
- Parcela číslo 42/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²
- Parcela číslo 43/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²
- Parcela číslo 43/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m²
- Parcela číslo 46/1 záhrada o výmere 1248 m²
- Parcela číslo 86/2 záhrada o výmere 89 m²
- Parcela číslo 120/3 záhrada o výmere 457 m²

- Parcela číslo 120/4 záhrada o výmere 29 m²
- Parcela číslo 122 záhrada o výmere 350 m²
- Parcela číslo 136 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m²
- Parcela číslo 178/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 455 m²
- Parcela číslo 731/1 ostatná plocha o výmere 15421 m²
- Parcela číslo 731/3 ostatná plocha o výmere 154 m²
- Parcela číslo 731/4 ostatná plocha o výmere 57 m²
- Parcela číslo 731/7 ostatná plocha o výmere 856 m²
- Parcela číslo 731/8 ostatná plocha o výmere 195 m²
- Parcela číslo 733/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1309 m²

Parcely podľa LV 466 ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku:

Parcely registra "E" evidované v katastrálnej mape

- Parcela číslo 104/2 záhrada o výmere 129 m²
- Parcela číslo 731 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²
- Parcela číslo 732/1 ostatná plocha o výmere 168 m²
- Parcela číslo 740/1 ostatná plocha o výmere 214 m²

Stavby podľa LV 466 ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku:

- Altánok, súpisné číslo 80 na parcele číslo 42/2
- Dom, súpisné číslo 59 na parcele číslo 43/1
- Dom, súpisné číslo 55 na parcele číslo 43/2
- Požiarna zbrojnica, súpisné číslo 56 na parcele číslo 136
- Kultúrny dom, súpisné číslo 57 na parcele číslo 178/2

Vlastníci:

Obec Chorváty, Chorváty 57, Turňa nad Bodvou, PSČ 044 02, SR
IČO: 00618969, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- č.d.2017 z 9. júna 1932, tit. skut. držby-B1
- pkv 34,21
- Z 210/2003-rozhodnutie Katastrálneho úradu v Košiciach c.2003/01/Drot zo dňa 25.02.2003 schválení ROEP
- titl. protokol o prechode vlastníctva majetku do vlastníctva obce na základe § 14 ods. 1 zák.č. 138/1991 Zb. podľa Z 1369/08 - č.z. 1/09
- titl. protokol o prechode vlastníckeho práva SR k nehnut. majetku do vlastníctva obce na základe § 14 ods. 1 zák.č. 138/1991 Zb. podľa Z 179/11 - č.z. 2/11
- zápis stavby podľa rozh. o určení súp. č. OÚ, Z 185/11, č.z.3/11
- zmena súp. čísla podľa rozhodnutia OÚ - Z 298/11, č.z. 10/11
- zápis stavby podľa rozhodnutia OÚ o určení súp. č. - Z 299/11, č.z. 12/11
- V 782/11 zo dňa 12.10.2011 - kúpna zmluva - č.z. 24/11
- V-1019/11 zo dňa 14.12.2011 - kúpna zmluva - č.z. 32/11
- Z-606/13 zo dňa 22.4.2013- zápis identifikácie parciel - č.z. 9/13
- Z 877/14 zo dňa 9.6.2014 - žiadosť o zápis stavby, rozhodnutie OcÚ č. 127/14 zo dňa 6.6.2014 o určení súp. čísla, GPč.: 19/2013, kolaudačné rozhodnutie Č. 1218/2013-K, stavebné povolenie Č. 429/2012 - SP - č.z. 31/14
- Z 696/16 zo dňa 2.5.2016 - Oznamenie OcÚ o zmene súpisného čísla - č.z. 14/16
- V 591/2017 zo dňa 26.6.2017 - zámenná zmluva, GP č. 1/2016 - č.z. 15/17
- OS-KS-M01-X 44/2022/Ta - protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte zo dňa 07.04.2022 - č.z. 7/22

Ďalšie:

Bez zápisu

Iné údaje:

Práv.vl.č. 34, 21

pod.č.: 1

GP č. 28/2016 - č.z. 15/17

- R 196/19 zo dňa 24.4.2019 - žiadosť o zápis GPč.: 44715323-48/2019 - č.z. 13/19

- R 62/21 zo dňa 4.2.2021 - žiadosť o zápis GPč.: 77/2020 - č.z. 20/21

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 21-05-2022 za účasti Tomáša Kažméra a znalca.

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti:
Vyhotovená dňa 21-05-2022 za účasti Tomáša Kažméra a znalca.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Projektová dokumentácia vzhľadom na zistenie všeobecnej hodnoty pozemku - parcely číslo 731/9 nebola predmetom porovnania, podrobná výmera parcely je uvedená v geometrickom pláne.

e) Údaje katastra nehnuteľností najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

- Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, parcela číslo 731/3 z ktorej bola podľa GP odňatá parcela číslo 731/9 je v liste vlastníctva číslo 466 popísaná ako pozemok ostatná plocha o výmere 154 m² využívaný podľa druhu pozemku umiestnený v zastavanom území obce.
- V GP je z parcely číslo 731/3 o výmere 154 m² odňatá parcela číslo 731/9 o výmere 88 m².

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností súhlasia so zisteným skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia: stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené.

Parcela podľa LV 466 ktorá je predmetom znaleckého posudku:

- Parcela číslo 731/3 ostatná plocha o výmere 154 m²
z ktorej bola podľa GP oddelená p.č. 731/9 ostatná plocha o výmere 88 m²

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

Parcely registra "C" evidované v katastrálnej mape

- Parcela číslo 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5651 m²
- Parcela číslo 42/1 záhrada o výmere 708 m²
- Parcela číslo 42/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m²
- Parcela číslo 43/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m²
- Parcela číslo 43/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m²
- Parcela číslo 46/1 záhrada o výmere 1248 m²
- Parcela číslo 86/2 záhrada o výmere 89 m²
- Parcela číslo 120/3 záhrada o výmere 457 m²
- Parcela číslo 120/4 záhrada o výmere 29 m²
- Parcela číslo 122 záhrada o výmere 350 m²
- Parcela číslo 136 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m²
- Parcela číslo 178/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 455 m²
- Parcela číslo 731/1 ostatná plocha o výmere 15421 m²
- Parcela číslo 731/3 ostatná plocha o výmere 154 m²
- Parcela číslo 731/4 ostatná plocha o výmere 57 m²
- Parcela číslo 731/7 ostatná plocha o výmere 856 m²
- Parcela číslo 731/8 ostatná plocha o výmere 195 m²
- Parcela číslo 733/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1309 m²

Parcely registra "E" evidované v katastrálnej mape

- Parcela číslo 104/2 záhrada o výmere 129 m²

- Parcela číslo 731 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²
- Parcela číslo 732/1 ostatná plocha o výmere 168 m²
- Parcela číslo 740/1 ostatná plocha o výmere 214 m²

Stavby ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku:

- Altánok, súpisné číslo 80 na parcele číslo 42/2
- Dom, súpisné číslo 59 na parcele číslo 43/1
- Dom, súpisné číslo 55 na parcele číslo 43/2
- Požiarna zbrojnica, súpisné číslo 56 na parcele číslo 136
- Kultúrny dom, súpisné číslo 57 na parcele číslo 178/2

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Jedná sa o nehnuteľnosť, pozemok, nachádzajúci sa v zastavanom území obce Chorváty. Obec Chorváty sa rozprestiera v Košickej kotline, v povodí Bodvy a Turne. Obec je členom mikroregiónu Údolie Bodvy. V druhej polovici minulého storočia boli Chorváty miestnou časťou obce Nová Bodva. Dnes tu žije cca 100 ľudí, prevažne maďarskej národnosti. V obci ako významná pamiatka sa nachádza gréckokatolícky kostol ktorý bol postavený v roku 1765, sídli tu i farský úrad gréckokatolíckych veriacich. Zachovali sa tu viaceré rodinné domy i niekoľko hospodárskych budov z minulého storočia, ktoré odzrkadľujú ľudové tradície regiónu.

Okolie Chorvátov je bohaté na prírodné krásy. Nadmorská výška v strede obce je 186 m n. m., v chotári 169-428 m n. m. V podloží má mlado tretohorné íly, piesky a štrky. Západná časť je na starom náplavovom kuželi Blatnice a krasovom svahu Dolného vrchu.

Občianska a technická vybavenosť obce - v obci sa nachádza verejný vodovod, rozvodná sieť plynu a zneškodňovaný komunálny odpad. Nehnuteľnosť sa nachádza v centre obce.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, ktorá je s možnosťou napojenia na miestnu elektrickú sieť, vodovod a plynovod, kanalizácia v obci nie je.

Parcela sa nachádza v blízkosti miestnej komunikácie, v pokojnom prostredí, čiastočne na rovinatom a svahovitom teréne, v tichej lokalite.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok - parcela číslo 731/9 bola v čase obhliadky užívaná ako zatravnená plocha s trvalými porastmi, jej využitie podľa LV 466 je na uvedený účel - ostatná plocha.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na predpokladané využívanie nehnuteľnosti.

Štatistika:

- * Bez zápisu

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**POPIS**

Nehnuteľnosť sa nachádza na území obce Chorváty, katastrálne územie Chorváty jedná sa o parcelu číslo 731/3 z ktorej bola podľa GP odňatá parcela číslo 731/9 ostatná plocha o výmere 88 m².

V liste vlastníctva číslo 466 je parcela číslo 731/3 popísaná ako pozemok ostatná plocha so spôsobom využitia ako pozemok využívaný podľa druhu pozemku, pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Spôsob využívania pozemku parcely číslo 731/9 v čase zamerania a obhliadky bol ako ostatná plocha nachádzajúca sa v tesnej blízkosti stavby uvedenej v liste vlastníctva číslo 79 ako "obchod.ubyt." na parcele číslo 731/2 zastavaná plocha a nádvorie - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Na predmetnej parcele 731/3 z ktorej bola oddelená parcela číslo 731/9 v čase obhliadky sa nachádzala trávnatá plocha a dva trvalé porasty. Na parcele sa nachádzala i žumpa napojená na uvedenú budovu, žumpa nie je predmetom znaleckého posudku.

Nehnuteľnosť sa nachádza v severnej časti obce Chorváty, v blízkosti obecnej komunikácie, s prístupom na parcelu číslo 731/3 po spevnenej komunikácii z ulice - parcely číslo 731/1. Dopravné spojenie Eurobus.

Uvedené skutočnosti sú zdokumentované v časti údaje katastra nehnuteľnosti najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom.

Parcela sa nachádza v centre obce na rovinnom a svahovitom čiastočne upravenom teréne.

Vzhľadom na umiestnenie pozemku stanovujem koeficienty všeobecnej situácie, intenzity využitia, funkčného využitia územia a infraštruktúry pozemku v hraniciach.

Povyšujúce a redukovujúce faktory vzhľadom na budúce využitie parcely číslo 731/9 sa nevyškýtajú.

Pozemok je ohodnotený v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
731/9	ostatná plocha	88	88,00	1/1	88,00

Obec: Chorváty
Výhodisková hodnota: V_{H_M} = 3,32 Eur/m²

Číslenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
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	1,00

k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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_e koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_s koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,15 * 0,85 * 1,50 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,9061
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,9061$	6,33 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 88,00 \text{ m}^2 * 6,33 \text{ Eur/m}^2$	557,04 Eur

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku - parcely číslo 731/9 podľa GP na oddelenie pozemku p.č. 731/9 bez žumpy nachádzajúcej sa na predmetnej parcele. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Chorváty za budovou popísanou číslom 5, súpisné číslo 9, katastrálne územie Chorváty.

Prve účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky č. 55 z 28. 03. 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu, ku ktorému sa nehnuteľnosť chodí predávať, ktoré by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri portívom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohľadávkou.

Poznámky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Parcelná plocha	731/9	88,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku - parcely číslo 731/9 podľa GP na oddelenie pozemku p.č. 731/9 bez žumpy nachádzajúcej sa na predmetnej parcele. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Chorváty za budovou popisné číslo 9, súpisné číslo 9, katastrálne územie Chorváty. Pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

2. Odpovede na otázky:

Zadávateľ posudku okrem stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely číslo 731/9 podľa GP na oddelenie pozemku p.č. 731/9 bez žumpy nachádzajúcej sa na predmetnej parcele, nehnuteľnosť sa nachádza v obci Chorváty za budovou popisné číslo 9, súpisné číslo 9, katastrálne územie Chorváty, nepoložil žiadne otázky.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je uvedené v bode 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Ostatná plocha - parc. č. 731/9 (88 m ²)	557,04
Všeobecná hodnota celkom	557,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	560,00
SKK	16 870,56

Šesťsto päťstošesťdesiat Eur

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na predpokladané využitie nehnuteľnosti. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Podpis:

Bez nápisu

Dne údaj:

Pracov. vl. č. 34, 21

par. č. 1

GP č. 28/2016 - č.z. 15/17

- z 196/19 zo dňa 24.4.2019 - žiadosť o zápis GPč.: 44715323-48/2019 - č.z. 13/19

- z 62/21 zo dňa 4.2.2021 - žiadosť o zápis GPč.: 77/2020 - č.z. 20/21

V Bratislave dňa 22.5.2022



Ing. Stanislav Tóth, PhD.

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka znaleckého posudku /originál/.
- 4.2. Výpis z katastra nehnuteľností /originál/.
- 4.3. Kópia z katastrálnej mapy /Originál/.
- 4.4. Geometrický plán /originál/.
- 4.5. Letecká snímka z pozemkovej mapy vyhotovená cez web-aplikáciu (<https://zbgis.skgeodesy.sk>).
- 4.6. Fotodokumentácia.

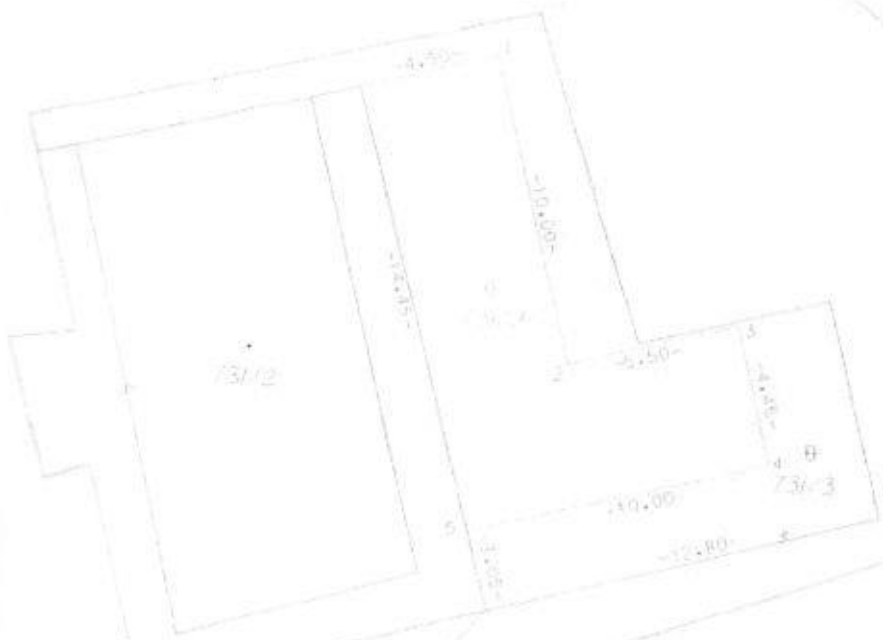
Správne poplatky zaplatené

Príloha k rozhodnutiu na príjme úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti.

Kraj Košický Okres Košice - okolie Obec Chorváty	Kat. územie Chorváty Číslo plánu 42/2022	Mapový list č. XVIII-16-20
GEOMETRICKÝ PLÁN		
na oddelenie pozemku p.č. 731/9		
Autorizačne overil Dňa: 1.5.2022 Meno: Ing. Peter Kompš	Úradne overil Meno: Ing. Silvia SZALAYOVÁ Dňa: 07.05.2022 Číslo: G-186/2022	
Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

[Handwritten signature]

6
7.31/2



Výkaz výmer

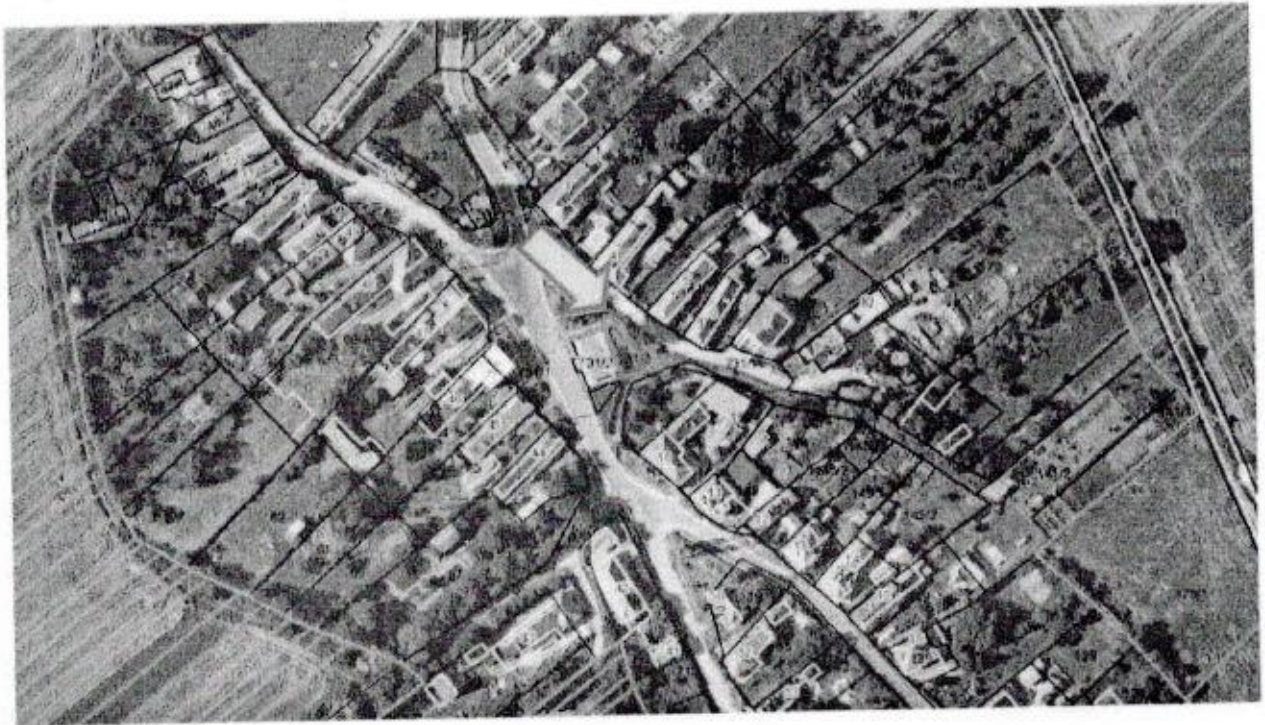
Doterajší stav			Zmeny					Nový stav					
Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
	KN	ha								m2	ha		
Stav právny je totožný s registrom C KN													
	731/3		154	ostatná plocha					731/3	66		ostatná plocha 99	Doterajší
									731/9	88		ostatná plocha 99	Oprávnení vlastníci podľa LV č. 79
			154							154			

ku využívania 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

FTW

Príloha číslo 4.5.

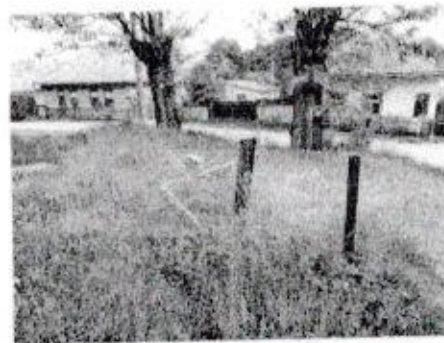
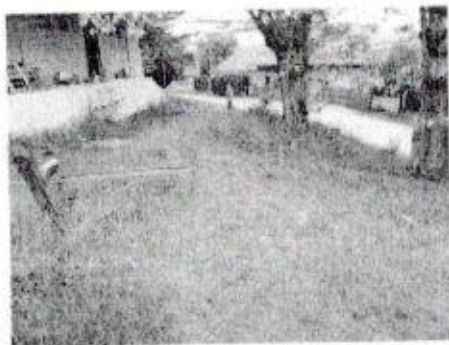
Pohľad na nehnuteľnosť – pozemok - parcelu prevzatý z mapového portálu /cez web-aplikáciu <https://zbgis.akgeodesy.sk> a google earth 2022/.



Príloha číslo 4.6.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti – parcely číslo 731/3 a 731/9 k.ú. Chorváty, obec Chorváty.

Pohľad z juhovýchodnej strany na parcelu číslo 731/3 a 731/9



Pohľad zo severovýchodnej strany na parcelu číslo 731/3 a 731/9



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, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 913587.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 22/2022.

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


Ing. Stanislav Tóth, PhD.



Tomáš Kažmír a Lucia Ďuricová

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OBEC CHORVÁTÝ	
Dátum: 03.09.2021	
Podacie číslo:	Číslo spisu: 001/091/2021
Prílohy/listy: 2	Vybavuje: [signature]

Obec Chorváty
Chorváty 57
044 02 Turňa nad Bodvou

Príloha č. 2

Vec: Žiadosť o odkúpenie obecného pozemku

Touto cestou Vás žiadame o odkúpenie časti pozemku registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parcelné č. 731/3, LV č. 466 o výmere 111 m² - plocha, v katastrálnom území Chorváty vo vlastníctve obce Chorváty.

Táto časť pozemku, ktorú chceme odkúpiť, nezaberá žiadne dôležité súčasti obce/rigol vynechá sa 12 x 2 m na príjazdovú cestu na rigol k potoku, elektrický stĺp vynechá sa 10 x 1,5 m okolo elektrického stĺpa, kultúrnu pamiatku a nič podobné/. Uvedená parcela susedí s nami vlastneným objektom parcelné č. 731/2, ktorý plánujeme aktívne využívať a jej odkúpenie by nám umožnilo bezproblémový prístup na pozemok. Radi by sme od Vás odkúpili časť tejto plochy za cenu 11€ / m².

Za vybavenie žiadosti vopred ďakujeme.

V CHORVÁTICH dňa 03.09.2021

[signature]

.....
podpis žiadateľa

Príloha:

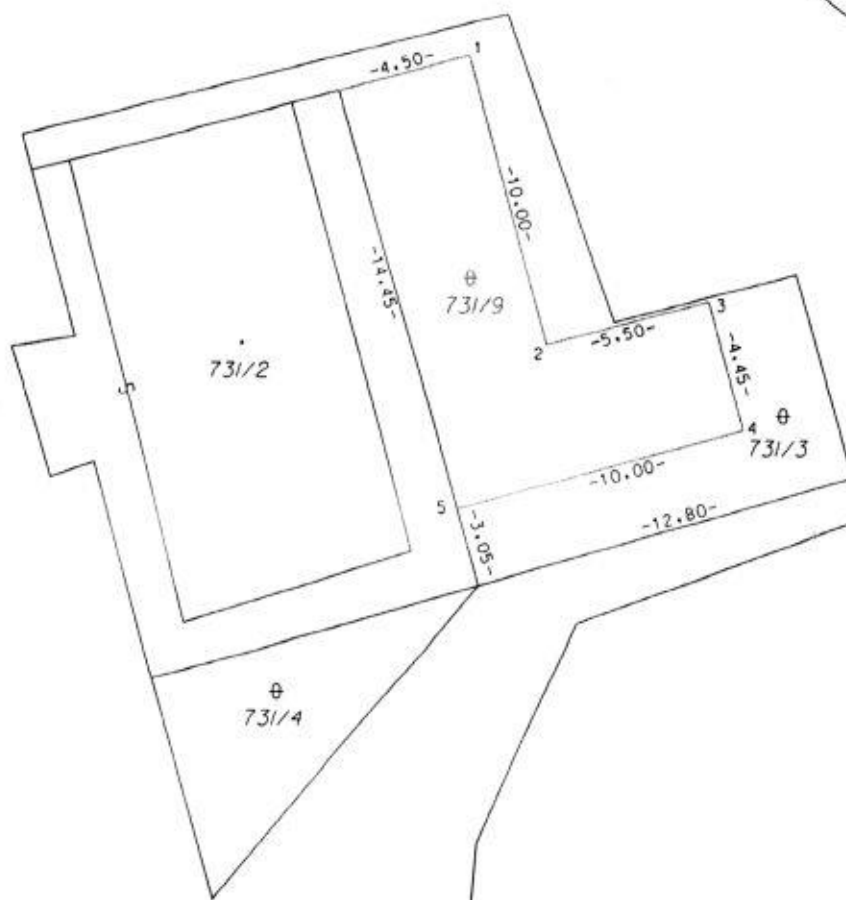
- 2 x grafické znázornenie umiestnenia pozemku a časti o ktorú žiadame

Správne poplatky zaplatené

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhoviteľ Ing. Peter Kompíš - KOMGEO Moldavská cesta 91 044 02 Turňa nad Bodvou IČO : 37417665	Kraj	Košický	Okres	Košice - okolie	Obec	Chorváty
	Kat. územie	Chorváty	Číslo plánu	42/2022	Mapový list č.	XVIII-16-20
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 731/9						
Vyhoviteľ		Autorizačne overil			Úradne overil	
Dňa: 1.5.2022		Meno: Ing. Kompíš P.		Meno: Ing. Silvia SZALAYOVÁ		
Dňa: 1.5.2022		Meno: Ing. Peter Kompíš		Dňa: 07.05.2022		
Meno: Ing. Kompíš P.		Meno: Ing. Peter Kompíš		Číslo: G-186/2022		
Nové hranice boli v prírode označené kov. rúrkami		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom			Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 52						
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii						

⊕
731/1



Výkaz výmer

Výkaz výmer														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely		ha								m2	ha		
LV	Pk	KN	ha	m2	Stav právny je totožný s registrom C KN									Kód
466		731/3		154	ostatná plocha					731/3	66	ostatná plocha 99	Doterajší	
										731/9	88	ostatná plocha 99	Oprávnení vlastníci podľa LV č. 79	
Spolu :				154							154			

Legenda:

Kód spôsobu využívania 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku