

**Znalec:** Ing. Jaroslav Petrek, ul. Dargovská č. 1, 040 01 Košice, t.č. 0908 088 921  
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo 914201

**Zadávatel':** ALFA DOM spol. s r.o.  
ul. Atletická č. 14  
040 01 Košice

**Číslo objednávky:** ústna objednávka zo dňa 9.3.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 21/2018**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra C-KN parc.č. 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4 a 2753/17, katastrálne územie Svidník, obec Svidník, okres Svidník.

**Počet strán (z toho príloh):** 42 (31)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra C-KN parc.č. 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4 a 2753/17, katastrálne územie Svidník, obec Svidník, okres Svidník, podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a zmien.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

9.3.2018

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu nehnuteľnosti):

23.3.2018, t.j. ku dňu obhliadky nehnuteľnosti

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

29.3.2018

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Územný plán zóny „Obytný súbor Ladomirka - Svidník“ – návrh, v rozsahu:
  - Sprievodná správa
  - Širšie vzťahy
  - Komplexný urbanistický návrh
  - Verejná dopravná vybavenosť
  - Technická vybavenosť – vodné hospodárstvo
  - Technická vybavenosť – energetika, elektronické komunikácie
- Územný plán zóny „Obytný súbor Ladomirka - Svidník“ so schvaľovacou doložkou, právna účinnosť od 12.8.2016:

### 5.2 Obstarané znalcom:

- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 282, k.ú. Svidník, vytvorený dňa 24.3.2018
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Svidník, vytvorená dňa 24.3.2018
- Územný plán mesta Svidník
- Fotodokumentácia skutočného stavu

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zmien
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- 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 neskorších predpisov a zmien
- Vyhláška č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovaná Žilinskou univerzitou v Žiline, Ústavom súdneho inžinierstva v r. 2001; 2. vydanie

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Ako podklad pre právny úkon prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním a výnosovou metódou nie je možné vykonať, pretože nebolo možné získať objektívne podklady nevyhnutné pre použitie týchto metód.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z LV č. 282, k.ú. Svidník, vytvorený dňa 24.3.2018:

##### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parcela č. 200/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2381 m<sup>2</sup>
- parcela č. 200/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 55 m<sup>2</sup>
- parcela č. 200/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m<sup>2</sup>
- parcela č. 201 – vodné plochy o výmere 599 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2329/2 – vodné plochy o výmere 2548 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2329/6 – vodné plochy o výmere 73 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2753/4 – ostatné plochy o výmere 17582 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2753/17 – ostatné plochy o výmere 56736 m<sup>2</sup>

##### B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 VÝCHODOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s. KOMENSKÉHO 50, KOŠICE

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

V UZEMI DOSLO K PRECISLOVANIU PARciel V DOSLEDKU THM. PARCELE KN 2336/2 PRED THM, ODPOVEDA PARCELA KN 2329/6 PO THM.  
ROZHODNUTIE X 56/06Š

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná na tvári miesta dňa 23.3.2018 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Pri obhliadke boli zistené údaje nevyhnutné k vypracovaniu znaleckého posudku, bol porovnaný zistený skutkový stav s predloženou a získanou dokumentáciou, bola vyhotovená fotodokumentácia.

#### d) Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K spracovaniu znaleckého posudku bola predložená kompletná dokumentácia „Územný plán zóny obytného súboru Ladomirka-Svidník“. Výstavba IBV nebola k dátumu ohodnotenia zahájená.

#### e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Údaje o nehnuteľnosti evidované v katastri nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom.

#### f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape, katastrálne územie Svidník:

- parcela č. 200/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2381 m<sup>2</sup>
- parcela č. 200/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 55 m<sup>2</sup>
- parcela č. 200/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m<sup>2</sup>
- parcela č. 201 – vodné plochy o výmere 599 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2329/2 – vodné plochy o výmere 2548 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2329/6 – vodné plochy o výmere 73 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2753/4 – ostatné plochy o výmere 17582 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2753/17 – ostatné plochy o výmere 56736 m<sup>2</sup>

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

Predmetom ohodnotenia je iba pozemok. Predmetom ohodnotenia nie sú vonkajšie úpravy na pozemku (oplotenie, vráta, stožiarová trafostanica na parcele č. 2753/17, mostík cez rigol na parcele č. 201).

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Mesto Svidník je okresným mestom na severovýchode Slovenska, je administratívnym, hospodárskym, kultúrnym, rekreačným a športovým centrom regiónu a najdôležitejším sídlom na komunikačnom spojení s Poľskom. V meste je rozvinutá obchodná a občianska vybavenosť na úrovni okresného sídla, počet obyvateľov mesta je cca 11 500, evidovaná miera nezamestnanosti v okrese do 15 % (12,64 %, február 2018, ÚPSVaR).

Predmetom ohodnotenia je územie nachádzajúce sa na severe mesta, ohraničené je zo severu mestským športovým areálom, zo západu cestou I triedy č. 73 - ulicou Sovietskej armády, z juhu sídliskom UTRA na Duklianskej ulici a z východu vodným tokom Ladomirka s pravobrežnou ochrannou hrádzou.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Ide o bývalé územie vodných zdrojov, v súčasnosti nie je skúmané územie poľnohospodárky ani inak využívané, jeho plocha je zatrávená.

V zmysle schváleného územného plánu zóny je základnou prípustnou funkciou územia obytná funkcia s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov, obmedzujúcou funkciou územia sú pozemky verejnej parkovej zelene.

Plán navrhuje výstavbu samostatne stojacich rodinných domov o kapacite:

- Oksok A - 18 RD/b.j. rodinné domy s max. 1 NP s možnosťou podkrovia formou bungalovov
- Oksok B - 37 RD/b.j. samostatne stojace rodinné domy s max. 2 NP s možnosťou využitia podkrovia
- Oksok C - 5 RD/b.j. samostatne stojace rodinné domy s max. 1 NP s možnosťou využitia podkrovia
- Oksok D - 5 RD/b.j. samostatne stojace rodinné domy s max. 2 NP s možnosťou využitia podkrovia

Celková navrhovaná kapacita novej bytovej výstavby:

- 65 samostatne stojacich rodinných domov
- 65 bytov
- Obložnosť bytu 3 obyv/byt/RD
- Výhľadový počet trvalo bývajúcich obyvateľov – 195 obyvateľov

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Ohodnocovaný pozemok je z hľadiska rozdielných charakteristík parciel rozdelený do dvoch skupín:

1. zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy (parcely 200/1, 200/3, 200/4, 2753/4 a 2753/17)
2. vodné plochy (201, 2329/2 a 2329/6)

#### 2.1.1.1.1 Pozemok IBV Ladamirka-Svidník - zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy

Pozemok tvoria parcely registra C-KN evidované v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvorcia, resp. ostatné plochy. Pozemok je rovinný, nezastavaný, poľnohospodársky nevyužívaný, oplotený, sprístupnený cez plotové vráta a vrátka z južnej strany cez málo spevnenú komunikáciu z medzipriestoru radových garáží sídliska UTRA na Duklianskej ulici.

Jednotkovú východiskovú hodnotu stanovuje vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov pre mesto Svidník  $VSH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$ .

Koeficienty polohovej diferenciacie:

- z hľadiska všeobecnej situácie ide o stavebné územie na severnom okraji okresného mesta s počtom obyvateľov cca 11 500
- zástavba okolia zmiešaná: 8-podlažné panelové bytové domy, prízemné radové garáže, stavby do dvoch podlaží občianskej vybavenosti (škola, obchody a služby), nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením, technická a dopravná infraštruktúra a jej príslušenstvo
- lokalita je výborne napojená na miestnu a nadradenú dopravnú infraštruktúru, hromadná doprava autobusová so zastávkami v bezprostrednej blízkosti, pešia dostupnosť centra mesta, výhľadovo cyklochodník, dopravná vzdialenosť do krajského mesta približne 50 km, cca 15 km na štátnu hranicu s Poľskom
- funkčné využitie pozemku na bývanie
- možnosti napojenia na siete technickej infraštruktúry (siete vodného hospodárstva, energetiky a elektronickej komunikácie) v priaznivej dostupnosti
- povyšujúci faktor – schváleným územným plánom zóny sú pozemky určené na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (nezastavané stavebné pozemky)
- kombinácia redukujúcich faktorov:
  - rušivý hluk z cestnej dopravy na hranici ochranného pásma rýchlostnej cesty R4
  - hladina podzemnej vody

Parcela C-KN	Druh pozemku	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
200/1	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	2381,00
200/3	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	55,00
200/4	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	29,00
2753/4	ostatná plocha	1/1	17582,00
2753/17	ostatná plocha	1/1	56736,00
<b>Spolu výmera</b>			<b>76 783,00</b>

Obec:

Svidník

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miesto do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$K_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (nezastavané stavebné pozemky)	1,20
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	- rušivý hluk z cestnej dopravy v obytných oblastiach - hladina podzemnej vody	0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 0,90$	1,4040
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	13,98 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 76\,783,00 \text{ m}^2 * 13,98 \text{ €/m}^2$	1 073 426,34 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 200/1	33 286,38
parcela č. 200/3	768,90
parcela č. 200/4	405,42
parcela č. 2753/4	245 796,36
parcela č. 2753/17	793 169,28
<b>Spolu</b>	<b>1 073 426,34</b>

#### 2.1.1.1.2 Pozemok IBV Ladomirka-Svidník - vodné plochy

Pozemok tvoria parcely registra C-KN evidované v katastri nehnuteľností ako vodné plochy. Pôvodne tvorili otvorený rigol pre odvádzanie dažďových vôd.

Pri výpočte sa uplatňuje redukovujúci koeficient, ktorý vyjadruje kombináciu redukovujúcich faktorov:

- rušivý hluk z cestnej dopravy v oblasti určenej na bývanie
- svahovitosť terénu
- hladina podzemnej vody
- nevhodný tvar parciel

Ostatné koeficienty bez zmeny.

Parcela C-KN	Druh pozemku	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
201	vodná plocha	1/1	599,00
2329/2	vodná plocha	1/1	2548,00
2329/6	vodná plocha	1/1	73,00
<b>Spolu výmera</b>			<b>3 220,00</b>

Obec:

Svidník

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miesto do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$K_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (nezastavané stavebné pozemky)	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	- rušivý hluk z cestnej dopravy v obytných oblastiach - svahovitosť terénu - hladina podzemnej vody - výrazne líniový tvar parciel	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 0,50$	0,7800
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,7800$	7,77 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3 220,00 \text{ m}^2 * 7,77 \text{ €/m}^2$	25 019,40 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 201	4 654,23
parcela č. 2329/2	19 797,96
parcela č. 2329/6	567,21
<b>Spolu</b>	<b>25 019,40</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a zmien stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - pozemku registra C-KN parc.č. 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4 a 2753/17, katastrálne územie Svidník, obec Svidník, okres Svidník.

Všeobecná hodnota pozemku je 1 100 000,- Eur.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny k dátumu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri jej poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
IBV Ladomirka-Svidník - zastavané plochy a nádvorja, ostatné plochy - parc. č. 200/1	33 286,38
IBV Ladomirka-Svidník - zastavané plochy a nádvorja, ostatné plochy - parc. č. 200/3	768,90
IBV Ladomirka-Svidník - zastavané plochy a nádvorja, ostatné plochy - parc. č. 200/4	405,42
IBV Ladomirka-Svidník - zastavané plochy a nádvorja, ostatné plochy - parc. č. 2753/4	245 796,36
IBV Ladomirka-Svidník - zastavané plochy a nádvorja, ostatné plochy - parc. č. 2753/17	793 169,28
IBV Ladomirka-Svidník - vodné plochy - parc. č. 201	4 654,23
IBV Ladomirka-Svidník - vodné plochy - parc. č. 2329/2	19 797,96
IBV Ladomirka-Svidník - vodné plochy - parc. č. 2329/6	567,21
<b>Spolu pozemky (80 003,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 098 445,74</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 098 445,74</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>1 100 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 100 000,00 €**

Slovom: **Jedemiliónstotisíc Eur**



## IV. PRÍLOHY

- 1) Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 282, k.ú. Svidník, vytvorený dňa 4.5.2017
- 2) Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Svidník, vytvorená dňa 4.5.2017
- 3) Územný plán zóny „Obytný súbor Ladomirka - Svidník“ – návrh:
  - Sprievodná správa
  - Širšie vzťahy
  - Komplexný urbanistický návrh
  - Verejná dopravná vybavenosť
  - Technická vybavenosť – vodné hospodárstvo
  - Technická vybavenosť – energetika, elektronické komunikácie
- 4) Územný plán zóny „Obytný súbor Ladomirka - Svidník“ – popisové pole so schvaľovacou doložkou
- 5) Orientačné znázornenie skúmaného územia na podklade ortofotomapy – vzťah k centru
- 6) Panoramatické pohľady na skúmané územie
- 7) Fotodokumentácia skutočného stavu

## **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 odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914201.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 21/2018.

Ing. Jaroslav Petrek