

Znalec: Ing. Ingrid Faťolová, Kuzmányho č. 51, 040 01 Košice, tel.: 0908/067 345
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 910727

Zadávateľ: Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.
Komenského 50
042 48 Košice

Číslo spisu (objednávky): písomná e-mailom zo dňa 02.06.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 27/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - POZEMKOV parcely registra "C" parc. KN č. 200/1 o výmere 2381 m², 200/3 o výmere 55 m², 200/4 o výmere 29 m², druh pozemkov Zastavaná plocha a nádvorie; 201 o výmere 599 m², 2329/2 o výmere 2548 m², 2329/6 o výmere 73 m², druh pozemkov Vodná plocha; 2753/4 o výmere 17582 m², 2753/17 o výmere 56636 m², druh pozemkov Ostatná plocha, evidovaných na LV č. 282, v k. ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník.

Počet strán (z toho príloh): 50 (26)

Počet vyhotovení: 4 (z toho 1 v archíve znalca)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - POZEMKOV parcely registra "C" parc. KN č. 200/1 o výmere 2381 m², 200/3 o výmere 55 m², 200/4 o výmere 29 m², druh pozemkov Zastavaná plocha a nádvorie; 201 o výmere 599 m², 2329/2 o výmere 2548 m², 2329/6 o výmere 73 m², druh pozemkov Vodná plocha; 2753/4 o výmere 17582 m², 2753/17 o výmere 56636 m², druh pozemkov Ostatná plocha, evidovaných na LV č. 282, v k. ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník.

2. Účel znaleckého posudku:

Ako podklad pre právny úkon prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

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

09.09.2022 (dátum vykonania fyzickej obhliadky znalcom)

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

09.09.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- **Objednávka zo dňa 02.06.2022**, Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenkého 50, 042 48 Košice - vlastník nehnuteľností - /zaslaná e-mailom/;
- **Výpoveď zástupcu vlastníka pozemkov** p. Ing. Kravčíšin - zamestnanec Závodu Svidník, **prítomného na miestnej obhliadke - informácie o predmetnom súbore pozemkov**, o podzemných inžinierskych sieťach nachádzajúcich sa pri predmetnom pozemku a v jeho dostupnosti zo dňa 09.09.2022.

b) podklady získané znalcom:

- Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností (informatívny výpis nepoužiteľný na právne úkony vytvorený cez verejne prístupný portál ESKN: <https://kataster.skgeodesy.sk/eskn-portal/>), **výpis z listu vlastníctva č. 282 (pozemky)**, k. ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník, zo dňa 8.9.2022, čas vyhotovenia 12:31:54, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky - /originál/;
- Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností (vytvorené cez verejne prístupný portál - aplikáciu Mapový klient ZBGIS: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/zakladna-mapa?pos=48.800000,19.530000,8>), **kópia katastrálnej mapy**, k. ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník, zo dňa 8.9..2022, čas vyhotovenia 13:06:00, mierka 1:1000, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky - /originál/;
- **Mapa predmetných pozemkov parcely registra "C" s vyznačením lokality predmetných pozemkov z aplikácie Mapový klient ZBGIS**, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 9.9.2022 - /originál/;
- **Územný plán zóny "Obytný súbor Ladomirka - Svidník" - návrh**, v rozsahu: Širšie vzťahy, Komplexný urbanistický návrh, z roku 2015, Mierka 1:5000, návrh upravený po prerokovaní so schvaľovacou doložkou, právna účinnosť od 12.8.2016 - /kópia/;
- **VZN č. 3/2016, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti ÚPN zóny Ladomirka Svidník formou záväzných regulatívov územného rozvoja zóny Ladomirka Svidník**, schválené Mestom Svidník, zo dňa 28.06.2016, právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa 12.08.2016, primátor mesta - /kópia zo stránky https://www.svidnik.sk/download_file_f.php?id=960111/;
- **Fotodokumentácia** nehnuteľnosti predmetných pozemkov a ich okolia zo dňa 09.09.2022;

- **Letecká snímka z pozemkovej mapy** vytvorená dňa 08.09.2022 cez program "Google Earth 2022" s vyznačením lokality situovania nehnuteľností predmetných pozemkov;
- **Miestna obhliadka** predmetných nehnuteľností pozemkov a ich okolia vykonaná znalcom dňa 09.09.2022;
- **Porovnanie skutkového stavu** predmetných pozemkov na miestnej obhliadke so znalcom získanou dostupnou dokumentáciou.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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 dopĺňa 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 dopĺňa 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. 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. 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 a 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 od 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. 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z..
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 524/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov 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.
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 103/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 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 nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a 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 v decembri 2010 ako svoju 2972. publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0285-7.
- Zborník prednášok zo seminára Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline v EDIS - vydavateľstve ŽU vo februári 2011 ako svoju 3010. publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Zborník z odborného semináru: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou, EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity pre Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline v decembri 2013 ako svoju 3692. publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0818-7.
- Zborník prednášok zo seminára pre spolupracujúcich znalcov Slovenskej sporiteľne, a. s., EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity pre Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline v novembri 2014 ako svoju 3827. publikáciu, 1. vydanie, ISBN 978-80-554-0940-5.
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, vysokoškolská učebnica, Marián Vyparina - Milan Tomko - Stanislav Tóth, Vydala Žilinská univerzita v Žiline/EDIS - vydavateľstvo ŽU 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**• Všeobecná hodnota (VŠH)**

VŠH 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 a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota POZEMKOV (VŠH_{POZ}) metódou polohovej diferenciacie:

Určenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov, výpočet koeficientu polohovej diferenciacie, stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov, výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov, je vykonaný v zmysle bodu E.3.1.1 časti E prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov a jej zmien, pre skupinu pozemkov na zastavanom území obce.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

M - výmera pozemku [m²],

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku [€/m²]

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov [€/m²].

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{MJ} €/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Pre ostatné okresné mesto Svidník sa jednotková východisková hodnota pozemku určí podľa názvu obce a je vo výške 9,96 UR/m².

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva

zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť len pozemky, bez stavieb - príslušenstva (plotu, plotových vrát a iných) nachádzajúcich sa na pozemkoch.

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 a jej zmien. Na stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti pozemkov, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnávania. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemky v súčasnom stave nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, pričom predmetné pozemky v súčasnosti nie sú zastavané žiadnou hlavnou stavbou, sú v celej svojej výmere voľné a prevažne určené schváleným územným plánom mesta Svidník, na zastavanie stavbami samostatne stojacích rodinných domov s dvormi a záhadami o kapacite novej bytovej výstavby 65 samostatne stojacích rodinných domov "Obytný súbor Ladomirka - Svidník", s výrazne vyšším využitím ako v súčasnosti.

- Výpočet východiskovej a technickej hodnoty nehnuteľností je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a jej prílohy č. 3 v znení neskorších predpisov a 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. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a 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).

- Určenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov, výpočet koeficientu polohovej diferenciácie, stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov, výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov, je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

- Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a vyhotovenie znaleckého posudku znalec použil program "HYPO" verzia 13.50, vydaný spoločnosťou Kros s.r.o. Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa listu vlastníctva č. 282 (Parcela registra "C" parc. č. 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4 a 2753/17), okres Svidník, obec Svidník, k. ú. Svidník, vytvorený cez katastrálny portál Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum vyhotovenia: 8.9.2022

Čas vyhotovenia: 12:31:54

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chr. n	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh právneho vzťahu
200/1 Iné údaje: Bez zápisu.	2381	Zastavaná plocha a nádvorie		18	1	1	
200/3 Iné údaje: Bez zápisu.	55	Zastavaná plocha a nádvorie		18	1	1	
200/4 Iné údaje: Bez zápisu.	29	Zastavaná plocha a nádvorie		18	1	1	
201 Iné údaje: Bez zápisu.	599	Vodná plocha		11	1	1	
2329/2 Iné údaje: Bez zápisu.	2548	Vodná plocha		11	1	2	
2329/6 Iné údaje: Bez zápisu.	73	Vodná plocha		11	1	2	
2753/4 Iné údaje: Bez zápisu.	17582	Ostatná plocha		37	1	2	
2753/17 Iné údaje: Bez zápisu.	56636	Ostatná plocha		99	1	2	

2753/55 100 Ostatná plocha 99 1 2
Iné údaje:
Bez zápisu.

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

11 - Vodný tok (prirodzený - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré

neposkytujú trvalý úžitok

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť:

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

STAVBY - Evidované na LV nie sú predmetom tohto znaleckého posudku!**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI:**

Por. Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov,

číslo Miesto trvalého pobytu / Sídlo

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj:

1 **VÝCHODOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s., Komenského 50, KOŠICE,**
IČO: 36570460

Spoluvlastnícky podiel: 1/1**Titul nadobudnutia:**

VYHLÁSENIE VKLADATEĽA V 323/03-925/03 |

ROZHODNUTIE X 69/02 |

Z-1297/2017,Rozhodnutie č.OU-SK-OSZP-2014/00013-002 zo dňa 9.1.2014;

Rozhodnutie č.OU-SK-OSZP-2015/005810-003 zo dňa 1.12.2015 o odstránení stavieb;

R 53/2022, zápis GP;

Iné údaje:

GP 111/2020;

Poznámky:

P 32/18, Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Košice, Oznámenie PDS č. 061/3-2018 zo dňa 13.4.2018 o konaní dobrovoľnej dražby Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Košice, IČO : 36583936 na súbor nehnuteľností parcely C KN 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4, 2753/17;

P 65/18, Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Košice, Oznámenie PDS č. 061/10-2018-MŠ zo dňa 8.8.2018 o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Košice, IČO : 36583936 na súbor nehnuteľností parcely C KN 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4, 2753/17;

Správca

Neevidovaní

Nájomca

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť č. 3683/64-PVZ 15/64.

Kúpa V 547/93-PVZ 367/93. Žiadosť č. 1972/95-PVZ 276/95.

Žiadosť č. 2208/95-PVZ 324/95. Žiadosť č. 2286/95-PVZ 325/95. Kúpa V 1283/97-PVZ 48/98

V 2073/2003-Vyhlásenie vkladateľa FNM, Zakladateľská listina N 106/2003-PVZ 636/03

Iné údaje - nepriradené

V UZEMI DOSLO K PRECISLOVANIU PARCIEL V DOSLEDKU THM. PARCELE KN 2336/2 PRED THM, ODPOVEDA PARCELA KN 2329/6 PO THM.

ROZHODNUTIE X 56/06

ČASŤ C: ŤARCHY:

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka nehnuteľností spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom dňa 09.09.2022 za prítomnosti zástupcu vlastníka nehnuteľností p. Ing. Kravčíšin - zamestnanec Závodu Svidník.
- Porovnanie skutkového stavu s dostupnou technickou a právnou dokumentáciou evidencie predmetných pozemkov.
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností predmetných pozemkov a ich okolia vyhotovená znalcom dňa 09.09.2022.

d) Technická dokumentácia:

Projektová a stavebná dokumentácia pre vypracovanie tohto znaleckého posudku nebola znalcom vlastníkom - zadávateľom predložená žiadna, ani nebola k vyhotoveniu znaleckého posudku potrebná, nakoľko na predmetnom súbore pozemkov sa v súčasnosti nenachádza žiadna hlavná stavba iba niektoré príslušenstvo (plot zo strojového pletiva situovaný okolo plochy súboru predmetných pozemkov, na vonkajšej hranici súboru pozemkov za odvodňovacím rigolom a plotové vráta, stožiar z trafostanice na parcele č. 2753/17, mostík cez rigol na parcele č. 201 a iné), ktoré nie je predmetom tohto znaleckého posudku. Predmetom ohodnotenia tohto znaleckého posudku sú len pozemky bez existujúceho príslušenstva nachádzajúceho sa na predmetnom pozemku.

Znalcomi nie sú známe, ani vlastníkom neboli na predmetnom pozemku špecifikované žiadne podzemné, pozemné ani nadzemné stavby, podzemné a nadzemné vedenia verejných inžinierskych sietí, okrem vyššie uvedeného príslušenstva (oplotenia).

Predmetný súbor pozemkov - ostatná plocha a zastavaná plocha a nádvorie je konfiguráciou terénu rovinatý, okolie a prístup k predmetnému pozemku je v rovinnom teréne. Predmetný súbor pozemkov - vodná plocha (odvodňovací rigol), je po celej svojej dĺžke so svahovitým terénom tvoriacim rigol, prístup je v rovinnom teréne.

Znalcomi bol k dispozícii výpis z listu vlastníctva predmetných pozemkov registra "C", kópia z katastrálnej mapy pozemkov registra "C" (vytvorené cez verejne prístupný katastrálny portál), mapa predmetných pozemkov a okolia z aplikácie Mapový klient ZBGIS, územný plán mesta Svidník vrátane zmien a doplnkov, územný plán zóny obytného súboru Ladomirka - Svidník, VZN č. 3/2016, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti ÚPN zóny Ladomirka Svidník, fotodokumentácia a letecká snímka z pozemkovej mapy.

Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vykonal porovnanie skutkového stavu s predloženými a dostupnými dokladmi a podkladmi predmetnej nehnuteľnosti pozemku. Výstavba IBV na predmetnom území nebola v čase obhliadky znalcom začatá.

Neboli zistené žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti.

Neboli zistené žiadne práva spojené s predmetnou nehnuteľnosťou evidované na LV č. 282 v časti Ťarchy.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia evidencie pozemkov je v súlade so zisteným skutkovým stavom podľa obhliadky.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť predmetné pozemky parcely registra "C" parc. č. 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4 a 2753/17 (ďalej aj ako "predmetný súbor pozemkov") **sú evidované na LV č. 282 a sú zakreslená na kópii z katastrálnej mapy**, kde tvarom a rozlohou zodpovedajú skutočnosti podľa evidencie na LV a na KM.

Predmetný súbor pozemkov je vo výlučnom vlastníctve: Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenkého 50, Košice, IČO: 36570460, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 /vid'. LV č. 282 v prílohe č. 2 tohto posudku/.

Popisné údaje (parcelné číslo) a geodetické údaje (výmera a tvar pozemku) katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom podľa obhliadky.

Na LV č. 282 je okrem predmetných pozemkov evidovaný aj pozemok parc. KN č. 2753/55 o výmere 100 m² druh pozemku Ostatná plocha, spôsob využívania pozemku 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku, pozemok je podľa evidencie na LV umiestnený mimo zastavaného územia obce, **tento pozemok nie je predmetom tohto znaleckého posudku, rovnako ako stavby evidované na LV č. 282.**

Druh pozemkov a spôsob súčasného využívania predmetných pozemkov v zmysle evidencie katastra nehnuteľností zodpovedá skutočnosti, je v súlade so zisteným súčasným skutkovým stavom. Predmetné pozemky nie sú zastavané žiadnou hlavnou stavbou, súbor predmetných pozemkov je v súčasnosti v celej svojej výmere voľný bez zastavania, nie je v súčasnosti využívaný, bol v minulosti využívaný tak, ako je uvedené v registri "C" na LV, v časti ako dvor VVS, a.s. - bývalé územie vodných zdrojov, v časti ako odvodňovací rigol.

Prístup k predmetnému súboru pozemkov je možný a zabezpečený priamo z verejného priestranstva z južnej strany z parc. č. 202/1 o výmere 110417 m², druh pozemku Ostatná plocha, na ktorom je manipulačná a obslužná plocha a obslužná komunikácia okolo radových garáží, pozemok je vo vlastníctve Mesta Svidník. Okolo predmetného pozemku zo západnej strany sa nachádzajú susedné pozemky dvorov cudzích vlastníkov. Z východnej strany po celej dĺžke hranice predmetného súboru pozemkov sa nachádza pozemok parc. č. 4479/7 o výmere 110630 m², druh pozemku Vodná plocha, na ktorom je vodný tok Lodomirka (jej pravobrežná ochranná hrádza), ktorý je na pozemku vo vlastníctve Slovenskej republiky. Zo severnej strany po celej dĺžke hranice predmetného súboru pozemkov sa nachádza cudzí pozemok parc. č. 2753/5 o výmere 22400 m², druh pozemku Trvalý trávny porast, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve viacerých fyzických osôb.

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

POZEMKY:

Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape a na LV č. 282, v k. ú. Svidník obec Svidník, okres Svidník:

- Pozemok parc. č. 200/1 o výmere 2381 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie;
- Pozemok parc. č. 200/3 o výmere 55 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie;
- Pozemok parc. č. 200/4 o výmere 29 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie;
- Pozemok parc. č. 201 o výmere 599 m², druh pozemku Vodná plocha;
- Pozemok parc. č. 2329/2 o výmere 2548 m², druh pozemku Vodná plocha;
- Pozemok parc. č. 2329/6 o výmere 73 m², druh pozemku Vodná plocha;
- Pozemok parc. č. 2753/4 o výmere 17582 m², druh pozemku Ostatná plocha;
- Pozemok parc. č. 2753/17 o výmere 56636 m², druh pozemku Ostatná plocha.

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby - príslušenstvo (plot, plotové vráta, stožiarová trafostanica na parcele č. 2753/17, mostík cez rigol na parcele č. 201 a iné vonkajšie úpravy) nachádzajúce sa na predmetných pozemkoch ani hlavné stavby postavené na pozemkoch, ktoré nie sú predmetom tohto posudku evidované na LV č. 282 ani pozemok parc. č. 2753/55 o výmere 100 m² evidovaný na LV č. 282.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mesto Svidník leží v severnej časti Nízkych Beskýd, pri ústí rieky Ladomirky do Ondavy. Svidník je okresným mestom na severovýchode Slovenska. Predmetné pozemky sa nachádzajú na severovýchodnom okraji okresného mesta Svidník, v jeho severnej okrajovej časti, v katastrálnom území Svidník, obec Svidník, okres Svidník, na bývalom území vodných zdrojov VVS, a.s.. Svidník je administratívnym, hospodárskym, kultúrnym, rekreačným a športovým centrom regiónu. Má významnú polohu na ceste Vyšný Komárnik - Barwinek najväčší priechod zo Slovenskej republiky do Poľska.

Predmetný súbor pozemkov parc. č. parc. č. 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4 a 2753/17 sa nachádza v lokalite medzi ulicou Sovietskych hrdinov, ktorá vedie zo západnej strany a pravobrežnou ochrannou hrádzou vodného toku Ladomirka z východnej strany. Súbor pozemkov je ohraničený zo severnej strany rozsiahlym pozemkom mestského športového areálu a z južnej strany sa nachádza sídlisko UTRA na Duklianskej ulici s lokalitou radových garáží sprístupnenou z mestského pozemku z účelovej miestnej komunikácie medzi garážami. Zo západnej strany medzi predmetným súborom pozemkov a komunikáciou na ulici Sovietskych hrdinov sa nachádzajú pozemky, ktoré sú v súkromných vlastníctvach. Predmetné pozemky sú v súčasnosti voľné, nezastavané žiadnou hlavnou stavbou, v prevažnej miere pokryté trávnatým porastom a miestami v okrajových častiach sa nachádza vysokovzrastlá zeleň, krovie a náletová zeleň. Okolitú zástavbu z južnej strany tvorí sídlisková zástavba bytových domov s občianskym vybavením a radové garáže, zo západnej strany sú plochy verejnej občianskej vybavenosti, zo severnej strany športový areál a z východnej strany je lokalita bez zástavby a koryto vodného toku Ladomirka s ochrannou hrádzou.

Prístup k predmetnému súboru pozemkov je možný a zabezpečený priamo z verejného priestranstva z južnej strany z parc. č. 202/1 o výmere 110417 m², druh pozemku Ostatná plocha, na ktorom je manipulačná a obslužná plocha a obslužná komunikácia okolo radových garáží, pozemok je vo vlastníctve Mesta Svidník. Na riešenom území bude potrebné realizovať nové miestne komunikácie C1 s napojením z cesty I/73 z ulice Sovietskych hrdinov a z miestnej komunikácie z Duklianskej ulice zo sídliska UTRA cez plochu príjazdových komunikácií k jestvujúcim boxovým radovým garážam.

Súbor pozemkov je v súčasnosti s voľným neobmedzeným prístupom z južnej strany z betónového mostíka cez odvodňovací rigol /vid. foto č. 1, 2/, prístup je možný aj z ostatných strán z východnej aj severnej, zo západnej cez rigol, pozemok nie je zatienený zo žiadnej strany žiadnou stavbou.

Súbor pozemkov Zastavaných plôch a nádvorí a ostatné plochy je konfiguráciou terénu prevažne rovinný. Súbor pozemkov Vodných plôch, na ktorých je odvodňovací rigol je konfiguráciou terénu svahovitý do koryta.

V lokalite v blízkom okolí zo západnej strany na ulici Sovietskych hrdinov je zrealizovaná **veľmi dobrá vybavenosť technickej infraštruktúra inžinierskych sietí** a to verejný vodovod, kanalizácia, rozvodná sieť zemného plynu, rozvod NN elektrickej energie, elektronické komunikácie. Predmetný súbor pozemkov ako celok, nie je v súčasnosti napojený prípojkami na žiadnu inžiniersku sieť, je možnosť jeho napojenia na všetky dostupné verejné inžinierske siete z verejných priestranstiev so zvýšenými nákladmi. Zásobovanie vodou z ulice Sovietskych hrdinov so zaokruhovaním na Duklianskej ulici. Odkanalizovanie územia navrhuje sa nová splašková gravitačná kanalizácia s napojením na jednotnú kanalizáciu na Duklianskej ulici. Tiež nová dažďová kanalizácia so zaústením do jestvujúcej dažďovej kanalizácie v priestore skupinových garáží na sídlisku UTRA. Zásobovanie elektrickou energiou kabelizovať s uložením v zemi s návrhom novej transformačnej stanice. Zemný plyn je zavedený na ulici Sovietskych hrdinov aj Duklianskej odkiaľ je

možnosť jeho zavedenia na predmetné pozemky. Diaľkové optické telekomunikačné káblové vedenia zemné sú na ulici Sovietskych hrdinov. Príprava TÚV a ÚK bude v lokalite vlastné.

V okresnom meste Svidník je **doprava**, ktorá je dostupná pre obyvateľov mesta. Dopravné spojenie mesta Svidník je autobusovou dopravou, v meste je MHD, taxislužba v dostupnosti do 5 minút. Dopravné spojenie okrajovej časti mesta s centrom mesta Svidník je mestskou hromadnou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy MHD je približne 5 min. do centra mesta. Zastávky autobusu MHD sú v primeranej pešej dostupnosti od predmetného pozemku na ulici Sovietskych hrdinov. V blízkosti z východnej strany za korytom rieky Lodomirka je rýchlostná cesta R4. Tiež je dobrá dostupnosť autobusovej stanice. V Svidníku je regionálne letisko zo SZ strany súboru pozemkov. Vo výhlade je cyklotrasa. Dopravná vzdialenosť do krajského mesta Prešov cca 55 km. Na štátnu hranicu s Poľskom cca 15 km.

V meste Svidník je kompletná **občianska vybavenosť** na úrovni okresného mesta, s počtom obyvateľov 10 072 (k 31.12.2021). Sídli v ňom viaceré okresné orgány. V meste je okresný úrad, dom kultúry, Nemocnica arm. gen. Ludvíka Svobodu, strojárská firma PSS, prepravná spoločnosť Boper, firma Bytservis, odevnícka spoločnosť I.C.A s.r.o., odevná firma Pavana, materské školy, tri základné školy v pôsobnosti mesta, jednej ZŠ je zriaďovateľom PSK, Cirkevná základná škola sv. Juraja, Špeciálna Základná škola internátna a Základná umelecká škola, sedem stredných škôl: Gymnázium duklianskych hrdinov, Stredná priemyselná škola odevná, Spojená škola, Stredná zdravotnícka škola Milosrdného samaritána ako aj Stredná odborná škola arm. gen. L. Svobodu a Stredná odborná škola technická, múzeá, skanzen, Štátny okresný archív, Zariadenie pre seniorov a domov sociálnych služieb, denný stacionár, zdravotné strediská, banky, pošty, amfiteáter, knižnica, kostoly, detské ihriská, 21 športovísk, športovú halu s bowlingom, parky, dvojce tenisové kurty, letné kúpalisko Vodný svet, ktorý má vo svojom areály aj nové wellness Aquaruthenia, možnosti na pešiu turistiku po značených chodníkoch, stanovanie, cykloturistiku, autoturistiku, kúpanie sa a v zime lyžovanie, bežecké lyžovanie a sánkovanie, veľkoplošné nákupné strediská, priemyselné parky, zberný dvor a kompostárne a iné.

Na súbore pozemkov ÚPN zóny nenavrhuje žiadne pozemky a stavby verejnej občianskej vybavenosti. V optimálnej pešej dostupnosti na sídlisku UTRA je MŠ a ZŠ, obchodná občianska vybavenosť a nevýrobné služby. Na ulici Sovietskych hrdinov je jedna ZŠ, a obchodné centrá supermarketov (Billa, Lidl a pod.).

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti - posudzovaná nehnuteľnosť súbor pozemkov v súčasnosti nie je ekologicky zaťažený, nachádza sa v lokalite s bežnou automobilovou dopravou z komunikácie s hlavným dopravným ťahom mesta na ulici Sovietskych hrdinov zo západnej strany, ktorá je v najbližšej vzdialenosti od súboru pozemkov cca 25 m a z rýchlostnej vyššie položenej cesty R4 z východnej strany, ktorá je v najbližšej vzdialenosti od súboru pozemkov cca 70 m, kde na predmetné pozemky zasahuje aj jej ochranné pásmo, **so zvýšeným hlukom a prašnosťou od automobilovej dopravy.**

Územie predmetných pozemkov včítane zastavaného územia mesta nebolo od roku 1960 ohrozované povodňami.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnosti nie je územie poľnohospodársky, stavebne, ani inak využívané, jedná sa o bývalé územie vodných zdrojov, ktoré sú už v súčasnosti zrušené.

Predpokladá sa zmena v zástavbe - územný rozvoj, ktorý by zlepšil podmienky existencie predmetného súboru pozemkov. Mesto Svidník má v súčasnosti platný a schválený územný plán, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva vo Svidníku č. 259 zo dňa 29.09.2009. Následne boli spracované Zmeny a doplnky. Nové rozvojové obytné územie s plochami pre výstavbu rodinných domov Lodomirka Svidník bolo zapracované do ÚPD mesta v ZaD č. 4 ÚPN mesta Svidník. Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN mesta boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva vo Svidníku č. 507/2014 zo dňa 29.09.2014. Následne bol spracovaný Návrh Územného plánu zóny Obytného súboru Lodomirka - Svidník v roku 2015, ktorý upravený po prerokovaní bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva vo Svidníku č. 266/2016 zo dňa 28.06.2016. Číslo VZN mesta Svidník, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN zóny obytný súbor Ladomirova-Svidník je 3/2016, dátum schválenia zo dňa 28.06.2016, právnu účinnosť nadobudlo dňa 12.08.2016.

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

Plán navrhuje výstavbu samostatne stojacích 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 stojacích rodinných domov
- 65 bytov - Obložnosť bytu 3 obyv/byt/RD
- Výhľadový počet trvalo bývajúcich obyvateľov - 195 obyvateľov

Pozemky predmetných vodných plôch budú aj v budúcnosti podľa územného plánu využívané tak ako doposiaľ, ako odvodňovací rigol /viď. ÚPN/.

Nehnutelnosť - súbor pozemkov v súčasnej dobe nie je prenajímaná, **je bez dosahovania výnosu formou prenájmu** (znalcovi neboli známe nájomné zmluvy na predmetný pozemok).

Iné využitie predmetných pozemkov, ako je uvedené v schválenom územnom pláne mesta Svidník, vzhľadom na ich polohu v obci, sa v budúcnosti nepredpokladá.

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

Lokalita, kde je situovaný predmetný súbor pozemkov, sa nenachádza v chránenej krajinskej oblasti, na území sa nenachádzajú a ani nezasahujú žiadne chránené územia európskeho významu NATURA 2000, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Celé predmetné územie sa nachádza na území s prvým stupňom ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z o ochrane prírody a krajiny. Územie nezasahuje do biocentier a biokoridorov. Predmetný pozemok sa z východnej malej časti nachádza v 100 m ochrannom pásme rýchlostnej cesty R4, kde sa nenavrhuje nová výstavba RD. Predmetné územie sa nachádza v ochranných pásmach regionálneho letiska Svidník, na ktoré sa vzťahujú určité obmedzenia a zákazy. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. V súčasnosti nie sú spojené žiadne riziká v súvislosti s ďalším využitím nehnuteľnosti pozemkov na účel, akému sú územným plánom určené a to na plochy so zástavbou rodinných domov bez podpivničenia (hladina podzemnej vody). Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by bránili užívať predmetný súbor pozemkov na také využitie ako je určené schváleným územným plánom, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti - pozemky na účel, aký sú určené ÚPN. Na súbore pozemkov je nutné vybudovať všetku infraštruktúru a inžinierske siete s komunikáciami.

Na LV nie sú evidované žiadne závady viaznuce na predmetnej nehnuteľnosti pozemku.

Na LV nie sú evidované práva spojené s predmetnými nehnuteľnosťami pozemkami parc. č. (viď. LV č. 282, ČASŤ C: ŤARCHY).

Žiadne iné mimoriadne riziká neboli znalcom zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Ohodnocovaný súbor pozemkov je z hľadiska rôznych parametrov parciel a druhu pozemkov, spôsobu využitia pozemkov rozdelený do dvoch samostatných skupín.

1. SKUPINA: Zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy (**parc. č. 200/1, 200/3, 200/4, 2753/4 a 2753/17**).

2. SKUPINA: Vodné plochy - otvorený rigol pre odvodnenie dažďových vôd (**parc. č. 201, 2329/2, 2329/6**).

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku stanovujem podľa vyhlášky 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, podľa klasifikácie obce podľa počtu obyvateľov pre ostatné okresné mesto Svidník 9,96 EUR/m².

Koeficient polohovej diferenciacie vzťahujem ku okresnému mestu Svidník, **ktoré má 10 072 obyvateľov** (k 31.12.2021).

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov polohovej diferenciacie a ich hodnotenie je zrejmé z nasledujúceho textu a tiež viď. kap. II.3.c.

2.1.1.1.1 Pozemok - Zastavaná plocha a nádvorie, Ostatná plocha POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky **parcely registra "C" parc. č. 200/1** o výmere 2381 m², **200/3** o výmere 55 m², **200/4** o výmere 29 m², **2753/4** o výmere 17582 m² a **2753/17** o výmere 56636 m², ktoré sú **v KN evidované ako Zastavané plochy a nádvoria a Ostatné plochy, zapísané na LV č. 282 a zakreslené na katastrálnej mape**. Spolu výmera 76 683 m².

Predmetný súbor pozemkov je v skutočnosti v súčasnosti v celej svojej výmere voľný bez využitia zástavbou hlavnej stavby. Povrch pozemkov tvorí rastlý terén s trávnatým porastom, miestami v okrajových častiach prevažne v južnej časti aj s vysokovzrastlou zeleňou aj s náletovou zeleňou. a miestami náletovou zeleňou. Súbor týchto pozemkov je dookola z každej strany oplotený plotom zo strojového pletiva s plotovými vrátami z južnej strany pri mostíku (odvodňovací rigol je mimo oplotenia) /viď. foto v prílohe/.

Znalcovi neboli v čase obhliadky známe žiadne podzemné ani nadzemné inžinierske siete prechádzajúce cez predmetný pozemok. Zadávatel' znaleckého posudku nepredložil znalcovi podklady preukazujúce existenciu rozvodov podzemných resp. nadzemných inžinierskych sietí vedených cez predmetný pozemok, resp. podzemných stavieb, ktoré by sa nachádzali na pozemku.

Všeobecná situácia - Situovanie predmetnej nehnuteľnosti súboru pozemkov - nachádza sa v stavebnom území na severovýchodnom okraji okresného mesta Svidník, v južnej časti sú predmetné pozemky parc. č. 200/1, 200/3 a 200/4 v zastavanom území obce ale v prevažnej ploche sú pozemky pac. č. 2753/4 a 2753/17 mimo zastavaného územia obce Svidník, k. ú. Svidník, v tesnej blízkosti obytnej zóny mesta a sídliska UTRA, **obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov** (k_s - koeficient všeobecnej situácie 3.: je určený vo výške hodnoty **1,00** z intervalu 0,90-1,00).

Intenzita využitia - predmetný súbor pozemkov je v súčasnosti v celej svojej výmere bez využitia hlavnou stavbou, voľný, nezastavaný, na ktorom je v súčasnosti dvor a plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok, **súbor pozemkov je t. č. nezastavaný**, z toho dôvodu znalec uvažuje s intenzitou využitia predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu v čase obhliadky a to ako pozemky bez využitia, nakoľko súbor pozemkov t. č. nie je zastavaný žiadnou hlavnou stavbou ani sa na pozemkoch so žiadnou stavbou nezačalo (k_v - koeficient intenzity využitia 3.: je určený vo výške hodnoty **0,95** intervalu 0,90-0,95). *Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.*

Dopravné vzťahy - dopravné spojenie predmetnej lokality s centrom mesta Svidník je mestskou hromadnou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy MHD je približne 5 min. do centra mesta. Zastávky autobusu MHD sú v primeranej pešej dostupnosti od predmetného súboru pozemku na ulici Sovietskej armády, s dobrou úpravou ciest, cesta autom do centra mesta 5 minút juhozápadným smerom. Pozemok je v okresnom meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy (k_D - koeficient dopravných vzťahov 4.: je určený vo výške hodnoty **1,00** z hodnoty 1,00).

Funkčné využitie územia - predmetný súbor pozemkov sa nachádza na území okresného mesta Svidník **v novej hlavnej rozvojovej lokalite obytného územia mesta**, územným plánom novonavrhovanej IBV "obytného súboru Ladomirka - Svidník" samostatne stojacích rodinných domov s dvormi a záhradami s cestnou infraštruktúrou prístupových a obslužných komunikácií, ktorá je lokalitou okresného mesta Svidník, nachádzajúca sa v okrajovej severovýchodnej časti mesta. Pozemok je situovaný v pôvodnej lokalite plôch technického vybavenia územia v minulosti využívanej ako pozemky vodných zdrojov Ladomirka-Svidník, ktoré sú v súčasnosti už zrušené, v oplotenom areály VVS, a.s.. **Predmetný súbor pozemkov je určený schváleným územným plánom na vyššie funkčné využitie plochy ako slúžia v súčasnosti a to na plochy obytné so zástavbou rodinných domov.** V súčasnosti sa jedná o nezastavaný súbor pozemkov, o nepoľnohospodársku pôdu, ktorá je zatrávená. **Funkčné využitie územia - plochy obytných území (obytná poloha)** (k_F - koeficient funkčného využitia územia 3.: je určený vo výške hodnoty **1,20** z intervalu 1,00-1,30). *Funkčné využitie územia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu, hodnota koeficientu sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky. (Mesto Svidník má spracovaný a schválený Územný plán mesta vrátane zmien a doplnkov - vid' príloha).*

Technická infraštruktúra - predmetný súbor pozemkov je s veľmi dobrou vybavenosťou technickej infraštruktúry (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), na verejnom priestranstve na ulici Sovietskych hrdinov zo západnej strany aj na ulici Duklianska z južnej strany je zavedený **verejný rozvod vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie a elektronickej komunikácie.** Predmetný súbor pozemkov v súčasnosti nie je napojený na žiadnu dostupnú verejnú inžiniersku sieť. V súčasnosti je možnosť jeho napojenia na všetky verejné inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrická energia a elektronické komunikácie) so zvýšenými nákladmi a náročnosťou. Je potrebné vybudovať v novej lokalite aj dažďovú kanalizáciu a napojiť ju na už existujúcu (k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku 4.: je určený vo výške hodnoty **1,30** z intervalu 1,30-1,50). *Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.*

Predmetný súbor pozemkov je primeraných proporčných rozmerov cca 500 m x (70 m až 230 m), rovinný, udržiavaný, s dobrou orientáciou na svetové strany bez zatienenia, v bezprostrednej blízkosti bez zastavania stavbami, pozemok je voľný v celej svojej výmere, nezastavaný žiadnou hlavnou stavbou, **je určený schváleným územným plánom na vyššie funkčné využitie plôch, než na aké slúžia v súčasnosti, na plochy obytné s výstavbou rodinných domov (nezastavaný stavebný pozemok)**, z týchto dôvodov uvažujem s koeficientom povyšujúcich faktorov **1,30** (z možného intervalu 1,00 - 3,00).

Predmetný súbor pozemkov je nadmernej výmery spolu 76 683 m², má nepravidelný tvar zúžený v južnej aj severnej časti; pozemok je v okrajových častiach miestami s náletovou zeleňou, pozemok sa v strednej východnej okrajovej časti nachádza v 100 m ochrannom pásme rýchlostnej cesty R4; rušivý hluk z cestnej dopravy na hranici ochranného pásma rýchlostnej triedy R4 aj z leteckej dopravy v obytnej oblasti; hladina podzemnej vody; pobrežné územie toku Ladomirka o šírke 10 m od päty vzdušnej hrádze; ochranné pásmo hydromelioračných kanálov a otvorených rigolov pre odvedenie vôd z povrchového odtoku 5 m od brehovej čiary kanála, pozemky musia rešpektovať ochranné pásma letiska, čo je zohľadnené **v koeficiente redukujúcich faktorov 0,80** (z možného intervalu 0,20 - 0,99).

Iné negatívne účinky okolia na pozemky neboli znalcom zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
200/1	zastavané plochy a nádvoria	2381	2381,00	1/1	2381,00
200/3	zastavané plochy a nádvoria	55	55,00	1/1	55,00
200/4	zastavané plochy a nádvoria	29	29,00	1/1	29,00
2753/4	ostatná plocha	17582	17582,00	1/1	17582,00
2753/17	ostatná plocha	56636	56636,00	1/1	56636,00
Spolu výmera					76 683,00

Obec:

Svidník

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov , obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	3. pozemok bez využitia stavbou, nezastavaný pozemok	0,95
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 (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	súbor pozemkov primeraných proporčných rozmerov, s dobrou orientáciou na svetové strany bez zatienenia, v bezprostrednej blízkosti bez zastavania stavbami, je určený schváleným územným plánom na vyššie funkčné využitie plôch, než na aké slúžia v súčasnosti, na plochy obytné s výstavbou rodinných domov (nezastavaný stavebný pozemok)	1,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	súbor pozemkov je nadmernej výmery, má nepravidelný tvar zúžený v južnej aj severnej časti; pozemok je v okrajových častiach miestami s náletovou zeleňou, pozemok sa v strednej východnej okrajovej časti nachádza v 100 m ochrannom pásme rýchlostnej cesty R4; rušivý hluk z cestnej dopravy na hranici ochranného pásma rýchlostnej triedy R4 aj z leteckej dopravy v obytnej oblasti; hladina podzemnej vody; pobrežné územie toku Ladomirka o šírke 10 m od päty vzdušnej hrádze; ochranné pásmo hydromelioračných kanálov a otvorených rigolov pre odvedenie vôd z povrchového odtoku 5 m od brehovej čiary kanála , pozemky musia rešpektovať ochranné pásma letiska.	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,30 * 0,80$	1,5413
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,5413$	15,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 76 683,00 \text{ m}^2 * 15,35 \text{ €/m}^2$	1 177 084,05 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 200/1	36 548,35
parcelsa č. 200/3	844,25
parcelsa č. 200/4	445,15
parcelsa č. 2753/4	269 883,70
parcelsa č. 2753/17	869 362,60
Spolu	1 177 084,05

2.1.1.1.2 Pozemok - Vodná plocha**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky **parcely registra "C" parc. č. 201** o výmere 599 m², **2329/2** o výmere 2548 m² a **2329/6** o výmere 73 m², ktoré sú **v KN evidované ako Vodné plochy**, zapísané **na LV č. 282 a zakreslené na katastrálnej mape**.

Predmetný súbor pozemkov je v skutočnosti v súčasnosti v celej svojej výmere voľný bez využitia zástavbou hlavnej stavby. Povrch pozemkov tvorí rastlý terén s trávnatým porastom, v celých plochách aj s náletovou zeleňou a krovím.

Znalcovi neboli v čase obhliadky známe žiadne podzemné ani nadzemné inžinierske siete prechádzajúce cez predmetný pozemok. Zadávateľ znaleckého posudku nepredložil znalcovi podklady preukazujúce existenciu rozvodov podzemných resp. nadzemných inžinierskych sietí vedených cez predmetný pozemok, resp. podzemných stavieb, ktoré by sa nachádzali na pozemku.

Všeobecná situácia - Situovanie predmetnej nehnuteľnosti súboru pozemkov - nachádza sa v stavebnom území na severovýchodnom okraji okresného mesta Svidník, v južnej časti je predmetný pozemok parc. č. 201 v zastavanom území obce, ale v prevažnej ploche sú pozemky parc. č. 2329/2 a 2329/6 mimo zastavaného územia obce Svidník, k. ú. Svidník, v tesnej blízkosti obytnej zóny mesta a sídliska UTRA, **obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov** (k_s - koeficient všeobecnej situácie 3.: je určený vo výške hodnoty **1,00** z intervalu 0,90-1,00).

Intenzita využitia - predmetný súbor pozemkov je v súčasnosti v celej svojej výmere bez využitia hlavnou stavbou, voľný, nezastavaný, **na ktorom sa v celom rozsahu nachádza jestvujúci otvorený rigol na odvodnenie dažďových vôd a na parc. č. 201 v strednej časti sa nachádza betónový mostík cez rigol** sprístupňujúci ostatné predmetné pozemky z južnej strany, **súbor pozemkov je t. č. nezastavaný**, z toho dôvodu znalec uvažuje s intenzitou využitia predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu v čase obhliadky a to ako pozemky bez využitia, nakoľko súbor pozemkov t. č. nie je zastavaný žiadnou hlavnou stavbou okrem lávky (k_v - koeficient intenzity využitia 3.: je určený vo výške hodnoty **0,95** intervalu 0,90-0,95). **Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.**

Dopravné vzťahy - dopravné spojenie predmetnej lokality s centrom mesta Svidník je mestskou hromadnou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy MHD je približne 5 min. do centra mesta. Zastávky autobusu MHD sú v primeranej pešej dostupnosti od predmetného súboru pozemku na ulici Sovietskej armády, s dobrou úpravou ciest, cesta autom do centra mesta 5 minút juhozápadným smerom. Pozemok je v okresnom meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy (k_D - koeficient dopravných vzťahov 4.: je určený vo výške hodnoty **1,00** z hodnoty 1,00).

Funkčné využitie územia - predmetný súbor pozemkov sa nachádza na území okresného mesta Svidník **v novej hlavnej rozvojovej lokalite obytného územia mesta**, územným plánom novonavrhovanej

IBV "obytného súboru Ladamirka - Svidník" samostatne stojacích rodinných domov s dvormi a záhradami s cestnou infraštruktúrou prístupových a obslužných komunikácií, ktorá je lokalitou okresného mesta Svidník, nachádzajúca sa v okrajovej severovýchodnej časti mesta. Pozemok je situovaný na západnom a južnom okraji pri pôvodnej lokalite plôch technického vybavenia územia v minulosti využívanej ako pozemky vodných zdrojov Ladamirka-Svidník, ktoré sú v súčasnosti už zrušené, pozemky sú mimo oploteného areálu VVS, a.s.. **Predmetný súbor pozemkov je určený schváleným územným plánom na rovnaké funkčné využitie plochy ako slúžia v súčasnosti a to ako plocha otvoreného rigolu na odvodnenie dažďových vôd v obytnom území so zástavbou rodinných domov.** V súčasnosti sa jedná o nezastavaný súbor pozemkov, o nepoľnohospodársku pôdu, ktorá je zatrávená. **Funkčné využitie územia - plochy obytných území (obytná poloha)** (k_F - koeficient funkčného využitia územia 3.: je určený vo výške hodnoty **1,20** z intervalu 1,00-1,30). Funkčné využitie územia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu, hodnota koeficientu sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky. (Mesto Svidník má spracovaný a schválený Územný plán mesta vrátane zmien a doplnkov - vid. príloha).

Technická infraštruktúra - predmetný súbor pozemkov je s veľmi dobrou vybavenosťou technickej infraštruktúry (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), na verejnom priestranstve na ulici Sovietskych hrdinov zo západnej strany aj na ulici Duklianska z južnej strany je zavedený **verejný rozvod vodovodu, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie a elektronickej komunikácie**. Predmetný súbor pozemkov v súčasnosti nie je napojený na žiadnu dostupnú verejnú inžiniersku sieť. V súčasnosti je možnosť jeho napojenia na všetky verejné inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrická energia a elektronické komunikácie) so zvýšenými nákladmi a náročnosťou. Je potrebné vybudovať v novej lokalite aj dažďovú kanalizáciu a napojiť ju na už existujúcu (k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku 4.: je určený vo výške hodnoty **1,30** z intervalu 1,30-1,50). **Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie).** Hodnota koeficientu je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Predmetný súbor pozemkov nie je určený schváleným územným plánom na iné a vyššie funkčné využitie plôch, než na aké slúžia v súčasnosti a to ako plocha otvoreného rigolu na odvodnenie dažďových vôd, **žiadne povyšujúce faktory sa nevyskytujú**, preto uvažujem s **koeficientom povyšujúcich faktorov 1,00** (z možného intervalu 1,00 - 3,00).

Predmetný súbor pozemkov je neprimeraných proporčných rozmerov cca 3 m x cca 1070 m, výmery spolu 3 220 m², má nepravidelný úzky a dlhý tvar, reliéfom prechádza v nepravidelnej oblúkovej trase; je svahovitý do tvaru koryta; pozemok je v celej ploche s náletovou zeleňou a krovím, neudržiavaný; hladina podzemnej vody; pozemky musia rešpektovať ochranné pásma letiska, čo je zohľadnené **v koeficiente redukujúcich faktorov 0,50** (z možného intervalu 0,20 - 0,99).

Iné negatívne účinky okolia na pozemky neboli znalcom zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
201	vodná plocha	599	599,00	1/1	599,00
2329/2	vodná plocha	2548	2548,00	1/1	2548,00
2329/6	vodná plocha	73	73,00	1/1	73,00
Spolu výmera					3 220,00

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 časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov , obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	3. pozemok bez využitia stavbou, nezastavaný pozemok	0,95
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 (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	nevyskytujú sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	súbor pozemkov je neprimeraných proporčných rozmerov , nadmernej výmery, má nepravidelný úzky a dlhý tvar, reliéfom prechádza v nepravidelnej oblúkovej trase; je svahovitý do tvaru koryta; pozemok je v celej ploche s náletovou zeleňou a krovím, neudržiavaný; hladina podzemnej vody ; pozemky musia rešpektovať ochranné pásma letiska.	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,50$	0,7410
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,7410$	7,38 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,220,00 \text{ m}^2 * 7,38 \text{ €/m}^2$	23 763,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 201	4 420,62
parcels č. 2329/2	18 804,24
parcels č. 2329/6	538,74
Spolu	23 763,60

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Pozemky parcely registra "C" - parc. KN č. 200/1 o výmere 2381 m², 200/3 o výmere 55 m², 200/4 o výmere 29 m², druh pozemkov Zastavaná plocha a nádvorie; 201 o výmere 599 m², 2329/2 o výmere 2548 m², 2329/6 o výmere 73 m², druh pozemkov Vodná plocha; 2753/4 o výmere 17582 m², 2753/17 o výmere 56636 m², druh pozemkov Ostatná plocha, v severnej okrajovej časti mesta v novo navrhovanej lokalite IBV - 65 samostatne stojacích rodinných domov "Obytný súbor Ladomirka - Svidník" evidovaných na LV č. 282, v k. ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník.

Vlastník podľa LV č. 282:

1 VÝCHODOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s., Komenského 50, KOŠICE, IČO: 36570460

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

VYHLÁSENIE VKLADATELA V 323/03-925/03 |

ROZHODNUTIE X 69/02 |

Z-1297/2017, Rozhodnutie č.OU-SK-OSZP-2014/00013-002 zo dňa 9.1.2014;

Rozhodnutie č.OU-SK-OSZP-2015/005810-003 zo dňa 1.12.2015 o odstránení stavieb;

R 53/2022, zápis GP;

Iné údaje:

GP 111/2020;

Poznámky:

P 32/18, Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Košice, Oznámenie PDS č. 061/3-2018 zo dňa 13.4.2018 o konaní dobrovoľnej dražby Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Košice, IČO: 36583936 na súbor nehnuteľností parcely C KN 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4, 2753/17;

P 65/18, Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Košice, Oznámenie PDS č. 061/10-2018-MŠ zo dňa 8.8.2018 o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Košice, IČO: 36583936 na súbor nehnuteľností parcely C KN 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4, 2753/17;

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok - Zastavaná plocha a nádvorie	200/1	2 381,00
Pozemok - Zastavaná plocha a nádvorie	200/3	55,00
Pozemok - Zastavaná plocha a nádvorie	200/4	29,00
Pozemok - Ostatná plocha	2753/4	17 582,00
Pozemok - Ostatná plocha	2753/17	56 636,00
Pozemok - Vodná plocha	201	599,00
Pozemok - Vodná plocha	2329/2	2 548,00
Pozemok - Vodná plocha	2329/6	73,00

2. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - POZEMKOV parcely registra "C" parc. KN č. 200/1 o výmere 2381 m², 200/3 o výmere 55 m², 200/4 o výmere 29 m², druh pozemkov Zastavaná plocha a nádvorie; 201 o výmere 599 m², 2329/2 o výmere 2548 m², 2329/6 o výmere 73 m², druh pozemkov Vodná plocha; 2753/4 o výmere 17582 m², 2753/17 o výmere 56636 m², druh pozemkov Ostatná plocha, evidovaných na LV č. 282, v k. ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník.

3. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov bola stanovená METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ako objektívna metóda, ktorá najreálnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pri zohľadnení všetkých vplyvov v rámci posúdenia jednotlivých koeficientov.

Stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností stavieb a pozemkov je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia t. j. **09.09.2022**, 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 neprimeranou pohnútkou.

a). REKAPITULÁCIA VŠEOBECNÝCH HODNÔT

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 200 847,65 €

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

b). SÚČET VŠEOBECNÝCH HODNÔT

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 200/1 (2 381 m ²)	36 548,35
Pozemok - Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 200/3 (55 m ²)	844,25
Pozemok - Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 200/4 (29 m ²)	445,15
Pozemok - Ostatná plocha - parc. č. 2753/4 (17 582 m ²)	269 883,70
Pozemok - Ostatná plocha - parc. č. 2753/17 (56 636 m ²)	869 362,60
Pozemok - Vodná plocha - parc. č. 201 (599 m ²)	4 420,62
Pozemok - Vodná plocha - parc. č. 2329/2 (2 548 m ²)	18 804,24
Pozemok - Vodná plocha - parc. č. 2329/6 (73 m ²)	538,74
Spolu pozemky (79 903,00 m²)	1 200 847,65
Spolu VŠH	1 200 847,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 200 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 200 000,00 €**

Slovom: **Jedenmilióndvestotisíc Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Evidované na LV č. 282 (na predmetné pozemky parc. č. 200/1, 200/3, 200/4, 201, 2329/2, 2329/6, 2753/4 a 2753/17):

Na LV nie sú evidované žiadne práva spojené s predmetnými nehnuteľnosťami pozemkami (vid'. LV č. 282, ČASŤ C: ŤARCHY, Bez tiarch).

Žiadne mimoriadne riziká spojené s užívaním predmetného súboru pozemkov neboli znalcom zistené.

V Košiciach dňa 9.9.2022

Ing. Ingrid Faťolová

IV. PRÍLOHY

1. **Objednávka zo dňa 02.06.2022**, Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenkého 50, 042 48 Košice - vlastník nehnuteľností - /1 strana A4/;
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností (informatívny výpis nepoužiteľný na právne úkony vytvorený cez verejne prístupný portál ESKN: <https://kataster.skgeodesy.sk/eskn-portal/>), **výpis z listu vlastníctva č. 282 (pozemky)**, k. ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník, zo dňa 8.9.2022, čas vyhotovenia 12:31:54, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky - /3 strany A4/;
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností (vytvorené cez verejne prístupný portál - aplikáciu Mapový klient ZBGIS: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/zakladna-mapa?pos=48.800000,19.530000,8>), **kópia katastrálnej mapy**, k. ú. Svidník, obec Svidník, okres Svidník, zo dňa 8.9..2022, čas vyhotovenia 13:06:00, mierka 1:1000, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky - /1 strana A3I/;
4. **Mapa predmetných pozemkov parcely registra "C" s vyznačením lokality predmetných pozemkov z aplikácie Mapový klient ZBGIS**, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 9.9.2022 - /1 strana A4/;
5. **Územný plán zóny "Obytný súbor Ladomirka - Svidník" - návrh**, v rozsahu: Širšie vzťahy, Komplexný urbanistický návrh, z roku 2015, Mierka 1:5000, návrh upravený po prerokovaní so schvaľovacou doložkou, právna účinnosť od 12.8.2016 - /3 strany A4/;
6. **VZN č. 3/2016, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti ÚPN zóny Ladomirka Svidník formou záväzných regulatívov územného rozvoja zóny Ladomirka Svidník**, schválené Mestom Svidník, zo dňa 28.06.2016, právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa 12.08.2016, primátor mesta - /12 strán A4/;
7. **Fotodokumentácia** nehnuteľnosti predmetných pozemkov a ich okolia zo dňa 09.09.2022 - /4 strany A4/;
8. **Letecká snímka z pozemkovej mapy** vytvorená dňa 08.09.2022 cez program "Google Earth 2022" s vyznačením lokality situovania nehnuteľností predmetných pozemkov - /1 strana A4/.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná 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 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910727.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 27/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.