

**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 25/2022**

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - POZEMKU parcely registra "C" parc. KN č. 3155/9 o výmere 393 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, umiestneného v zastavanom území obce, evidovaného na LV č. 158 , v k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov.

**Počet strán (z toho príloh):** 30 (11)

**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 nehnuteľnosti - POZEMKU parcely registra "C" parc. KN č. 3155/9 o výmere 393 m<sup>2</sup> druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, umiestneného v zastavanom území obce, evidovaného na LV č. 158 , v k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov.

## 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):

29.07.2022 (dátum vykonania fyzickej obhliadky znalcom)

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

15.08.2022

## 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/;
- **Výkaz IM - 01 Účt. odpisy, dátum vyhotovenia 29.09.2021 na predmetný pozemok parc. č. 3155/9**, Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Košice - vlastník nehnuteľností - /zaslaný e-mailom /;
- **Výpoveď zástupcu vlastníka pozemku p. Ing. Martin Antol** - vedúci oddelenia prevádzky VaK, ČS, ÚV a ČOV **prítomného na miestnej obhliadke - informácie o predmetnom pozemku**, o stavbe príslušenstva plota situovaného na predmetnom pozemku o podzemných inžinierskych sieťach nachádzajúcich sa pri predmetnom pozemku a v jeho dostupnosti zo dňa 29.07.2022.

### 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/>), **čiasťový výpis z listu vlastníctva č. 158 (pozemok)**, k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov, zo dňa 28.07.2022, čas vyhotovenia 23:50:47, 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. Solivar, obec Prešov, okres Prešov, zo dňa 29.07.2022, čas vyhotovenia 0:07:18, mierka 1:1000, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky - /originál/;
- **Mapa predmetných pozemkov parcely registra "C" parc. č. 3155/9 - Zastavaná plocha a nádvorie z aplikácie Mapový klient ZBGIS**, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 14.08.2022 - /originál/;
- **Územný plán Prešov - funkčné využitie plôch v meste aj v predmetnej lokalite k. ú. Solivar**, z roku 2013, Mierka 1:50000 a Mierka 1:10000, získaný prostredníctvom internetového portálu: [https://www.presov.sk/uzemny-plan-v-interaktivnej-mape-mesta-presov-0-clanok/mid/329668/.html#m\\_329668](https://www.presov.sk/uzemny-plan-v-interaktivnej-mape-mesta-presov-0-clanok/mid/329668/.html#m_329668) - /originál/;
- **Fotodokumentácia** nehnuteľnosti predmetného pozemku a jeho okolia zo dňa 29.07.2022;
- **Letecká snímka z pozemkovej mapy** vytvorená dňa 26.07.2022 cez program "Google Earth 2022" s vyznačením lokality situovania nehnuteľnosti predmetného pozemku;

- **Miestna obhliadka** predmetných nehnuteľností pozemku a jeho okolia vykonaná znalcom dňa 29.07.2022;
- **Porovnanie skutkového stavu** predmetného pozemku 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:**

- porovnávacía 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<sub>POZ</sub>) 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 [m<sup>2</sup>],

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku [€/m<sup>2</sup>]

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<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov [€/m<sup>2</sup>].

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH <sub>MJ</sub> €/m <sup>2</sup>
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 krajské mesto Prešov sa jednotková východisková hodnota pozemku určí podľa názvu obce a je vo výške 26,56 UR/m<sup>2</sup>.**

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 zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

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

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť len pozemok, bez stavieb - príslušenstva (plotov a vonkajších úprav - spevnených plôch a iných) nachádzajúcich sa na pozemku.

## 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. Porovnávacia 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 pozemku nie je možné, pretože pozemok v súčasnom stave nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, pričom predmetný pozemok v súčasnosti nie je zastavaný žiadnou hlavnou stavbou, je v celej svojej výmere voľný a vhodný prípadne na zastavanie stavbou priemyselnou výrobnou a skladovacou a tiež vonkajšieho parkoviska s odstavnými plochami, tak ako slúži v súčasnosti, resp. s využitím ako dvor a skladovacie plochy. Na pozemku sa v súčasnosti nachádza nespevnená prašná plocha rastlého terénu, plot z trapézového plechu situovaný na ploche pozemku v západnej časti vedúci zo severnej na južnú stranu, plot zo strojového pletiva na hranici pozemku zo severozápadnej strany pozemku od areálu VVS, a.s. a stĺpy predpokladám z pôvodného oplotenia na hranici pozemku z východnej strany pozemku. Pozemok nie je v súčasnosti z ostatných strán oplotený /viď. foto v prílohe/.

- 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. 10556 (Parcela registra "C" parc. č. 3155/9), okres Prešov, obec Prešov, k. ú. Solivar, vytvorený cez katastrálny portál Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky**

**Dátum vyhotovenia:** 28.07.2022

**Čas vyhotovenia:** 23:50:47

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

##### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chr. n	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh právneho vzťahu
3155/9	393	Zastavaná plocha a nádvorie		18	1	1	

#### Iné údaje:

Bez zápisu.

#### Legenda:

##### Spôsob využitia pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor.

##### Spoločná nehnuteľnosť:

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

##### Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI:

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

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:

Bez zápisu.

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámky:**

Bez zápisu.

**Správca**

Neevidovaní

**Nájomca**

Neevidovaní

**Iná oprávnená osoba**

Neevidovaní

Titul nadobudnutia - 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-Vyhlasenie vkladateľa FNM, Zakladateľská listina N 106/2003-PVZ 636/03

Iné údaje - nepriradené

R 448/2015 - Zápis GP č. G1 1361/2014 - číslo zmeny 1742/15

**ČASŤ C: ŤARCHY:**

K nehnuteľnosti

K vlastníkovi

-

**Obsah:**

Vecné bremeno k časti pozemkov -parc. č. 3093/2, 3096/1 a 3098/9 v k. ú. Solivar určenej v GP c. 13/2006 spočívajúce v povinnosti kupujúceho ako vlastníka v prospech Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., strpieť: - vstup Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., na zaťažené nehnuteľnosti v rozsahu určenom GP c. 13/2006, vykonávanie stavebných prác spojených s pravidelnou údržbou, opravami, rekonštrukčnými prácami a kontrolnou činnosťou Východoslov. vodárenskej spoločnosti, a.s., v trase vedenia kanalizačného potrubia umiestneného na zaťažených nehnuteľnostiach a to v rozsahu určenom GP č. 13/2006 podľa V 8593/08 - Rozhodnutie SK Prešov.-PVZ 129/09.

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

- Miestna obhliadka nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom dňa 29.7.2022 za prítomnosti zástupcu vlastníka nehnuteľností p. Ing. Martin Antol - vedúci oddelenia prevádzky VaK, ČS, ÚV a ČOV.

- Porovnanie skutkového stavu s dostupnou technickou a právnou dokumentáciou evidencie predmetného pozemku.

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti predmetného pozemku a jeho okolia vyhotovená znalcom dňa 29.7.2022.

**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 z trapézového plechu situovaný na ploche pozemku v západnej časti vedúci zo severnej na južnú stranu, plot zo strojového pletiva na hranici pozemku zo severozápadnej strany pozemku od areálu



VVS, a.s. a stĺpy predpokladám z pôvodného oplotenia na hranici pozemku z východnej strany pozemku), ktoré nie je predmetom tohto znaleckého posudku. Predmetom ohodnotenia tohto znaleckého posudku je len pozemok bez existujúceho príslušenstva nachádzajúceho sa na predmetnom pozemku. Projektová a technická dokumentácia k existujúcemu príslušenstvu nachádzajúcemu sa na predmetnom pozemku nebola znalcovi vlastníkom- zadávateľom predložená, ani nebola potrebná, nakoľko príslušenstvo nie je predmetom tohto znaleckého posudku.

Predmetný pozemok **parc. č. 3155/9** je v súčasnosti jednou samostatnou voľnou nezastavanou plochou, ktorá je súčasťou areálu VVS, a.s. a je situovaný v jeho JV rohu. Pozemok je po obvode oplotený len z časti a to zo SZ strany od areálu VVS, a.s., z ostatných strán od suseda z V strany a z J strany nie je predmetný pozemok oplotený. Predmetný pozemok je v západnom rohu parcely predelený oplotením z trapézového plechu, pričom v súčasnom období tento západný roh parcely využíva vlastník susednej parcely č. 3158/43 spolu so svojou nehnuteľnosťou, na ktorej je v súčasnosti dvor so spevnenou betónovou plochou /viď. foto č. 3/, v ostatnej východnej časti prevažnej plochy parcely sa nachádza nespevnená prašná plocha rastlého terénu, ktorá je t. č. využívaná ako rezerva skladovacích plôch, tiež na odstavenie áut a v časti pozemku je náletová neudržiavaná zeleň /viď. foto č. 4-16/.

Vstup a vjazd na pozemok je možný voľne v súčasnosti bez obmedzenia z južnej strany z pozemku parc. č. 3158/43, ktorý je vo výlučnom vlastníctve fyzickej osoby p. Kokinčák Stanislav r. Kokinčák, Janáčkova 17, Prešov - Solivar, ktorý s predmetným pozemkom parc. č. 3155/9 hraničí po celej jeho južnej strane bez oplotenia. Susedný prístupový pozemok parc. č. 3158/43 je z južnej strany voľne sprístupnený z obslužnej spevnenej komunikácii, ktorá sa nachádza na pozemku parc. č. 3158/2, tento pozemok je vo výlučnom vlastníctve fyzickej osoby p. Kokinčák Stanislav r. Kokinčák, Janáčkova 17, Prešov - Solivar. Obslužná komunikácia pokračuje smerom na východnú stranu na pozemku parc. č. 3158/42, tento pozemok je v podielovom spoluvlastníctve dvoch vlastníkov a to v podiele 4/5 fyzickej osoby p. Kokinčák Stanislav r. Kokinčák, Janáčkova 17, Prešov - Solivar a v podiele 1/5 právnickej osoby IK Steel, spol. s r.o., Jesenná 20, Prešov - Solivar. Ďalej obslužná komunikácia pokračuje smerom na východnú stranu na pozemku parc. č. 3158/14 a na časti pozemkov parc. č. 3158/15, 3159/4, tieto pozemky sú vo výlučnom vlastníctve právnickej osoby IK Steel, spol. s r.o., Jesenná 20, Prešov - Solivar. Z pozemku parc. č. 3159/4 z východnej strany sa obslužná komunikácia napája kolmo priamo na miestnu spevnenú cestnú komunikáciu na ulici Jesenná z jej západnej strany, ktorá je na pozemku parc. č. 3159/3, tento pozemok je vo výlučnom vlastníctve Mesta Prešov, Hlavná 73.

Z východne strany predmetný pozemok parc. č. 3155/9 susedí s pozemkom parc. č. 3158/41, ktorý je vo výlučnom vlastníctve fyzickej osoby p. Fekete Peter r. Fekete, Hviezdoslavova 466/32, Spišská Nová Ves.

V zmysle evidencie katastra nehnuteľností predmetný pozemok je situovaný v zastavanom území obce, v k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov, v krajskom meste, v lokalite v priemyselnej časti mesta "Priemyselný obvod Delňa", v oplotenom areáli, ktorého zástavbu tvoria budovy a haly pre ľahkú výrobu, skladovanie, administratívu, obchod a služby malopodlažnej zástavby s prístupom a príjazdom z ulice Jesenná. Schváleným územným plánom obce je funkčné využitie predmetnej plochy určené na plochy priemyselné, výrobné a skladovacie /viď. príloha č. 5/.

V súčasnosti je predmetný pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha, na ktorej je dvor. V skutočnosti v súčasnosti je pozemok využívaný tak, ako je uvedené v evidencii katastra nehnuteľností a to ako dvor, je voľný a nezastavaný žiadnou hlavnou stavbou, určená a v súčasnosti využívaná ako rezerva skladovacích plôch. Predmetný pozemok je územným plánom určený na využitie tak, ako je využívaný v súčasnosti, resp. v budúcnosti aj na prípadné využitie stavbou priemyselnou, výrobnou a skladovacou.

V lokalite resp. v dosahu je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra, verejný rozvod vodovodu, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie s možnosťou napojenia pozemku na inžinierske siete z ulice resp. z vnúroareálových rozvodov so zvýšenými nákladmi. Predmetný pozemok nie je v súčasnosti napojený prípojkami na žiadnu z inžinierskych sietí.

Znalcovi nie sú známe, ani vlastníkom neboli na predmetnom pozemku špecifikované žiadna podzemná, pozemná ani nadzemná stavba, podzemné a nadzemné vedenia verejných inžinierskych sietí,

okrem vyššie uvedeného príslušenstva (oplotenia). Pri hranici pozemku zo severnej strany vedie nadzemné elektrické vedenie /viď. foto č. 3 a 4/, na ktoré sa vzťahuje ochranné pásmo zo zákona.

Predmetný pozemok je konfiguráciou terénu rovinatý, okolie a prístup k predmetnému pozemku je v rovinatom teréne.

**Predmetný pozemok je sprístupnený zo severozápadnej strany z vlastného pozemku dvora vo vlastníctve VVS, a.s. resp. aj z južnej strany, cez cudzí pozemok nádvoria, z obslužnej spevnenej komunikácie, ktorá je na pozemkoch vo vlastníctve súkromných osôb, ktorí sú vlastníkami príľahlých nehnuteľností (bez zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu k predmetnej parcele), s následným napojením na miestnu verejnú komunikáciu na Jesennej ulici z východnej strany.**

Znalcovi bol k dispozícii výpis z listu vlastníctva predmetného pozemku registra "C", kópia z katastrálnej mapy pozemku registra "C" (vytvorené cez verejne prístupný katastrálny portál), mapa predmetných pozemkov a okolia z aplikácie Mapový klient ZBGIS, územný plán mesta Prešov, 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.

Neboli zistené žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti.

Neboli zistené žiadne práva spojené s predmetnou nehnuteľnosťou evidované na LV č. 158 v časti Ďarchy

V časti Ďarchy je na LV č. 158 evidované vecné bremeno len k časti pozemkov, ktoré nie sú predmetom tohto znaleckého posudku.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

**Ohodnocovaná nehnuteľnosť predmetný pozemok parcely registra "C" parc. č. 3155/9** (ďalej aj ako "predmetný pozemok") je evidovaná na LV č. 158 a je zakreslená na kópii z katastrálnej mapy, kde tvarom a rozlohou zodpovedá skutočnosti podľa evidencie na LV a na KM.

**Predmetný pozemok je vo výlučnom vlastníctve:** Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenkého 50, Košice, IČO: 36570460, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 /viď. LV č. 158 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. 158 je okrem iného evidovaný predmetný pozemok** parc. KN č. 3155/9 o výmere 393 m<sup>2</sup> druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, pozemok je podľa evidencie na LV umiestnený v zastavanom území obce.

**Druh pozemku a spôsob súčasného využívania pozemku parc. č. 3155/9 v zmysle evidencie katastra nehnuteľností zodpovedá skutočnosti, je v súlade so zisteným súčasným skutkovým stavom.** Pozemok nie je zastavaný žiadnou hlavnou stavbou, pozemok je v súčasnosti v celej svojej výmere voľný bez zastavania, využívaný tak, ako je uvedené v registri "C" na LV, ako dvor, resp. ako rezerva na skladovanie, odstavné plochy pre autá a pod.

**Prístup** k predmetnému pozemku parc. č. 3155/9 nie je možný a zabezpečený priamo z verejnej komunikácie zo žiadnej strany. Okolo predmetného pozemku sa nachádzajú susedné pozemky dvorov. Zo SZ strany pozemku je v susedstve vlastný areál dvora, ktorý je na pozemku vo vlastníctve VVS, a.s., z V strany pozemku je v susedstve pozemok nádvoria vo vlastníctve cudzej fyzickej osoby, z J strany pozemku je v susedstve tiež pozemok nádvoria vo vlastníctve cudzej fyzickej osoby.

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

##### POZEMOK:

**Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape a na LV č. 158, v k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov:**

Pozemok parc. č. 3155/9 o výmere 393 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie;  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby - príslušenstva (ploty a vonkajšie úpravy - spevnené plochy a iné) nachádzajúce sa na pozemku.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

**Predmetný pozemok parc. č. 3155/9** sa nachádza na ulici Jesenná, v lokalite medzi medzinárodnou cestou E50 na ulici Petrovianská a miestnou komunikáciou na ulici Jesenná, v južnej okrajovej časti krajského mesta Prešov, v katastrálnom území Solivar, obec Prešov, okres Košice IV, v pôvodnej priemyselnej časti mesta "**Priemyselný obvod Delňa**", ktorej zástavbu tvoria budovy a haly pre ľahkú výrobu, skladovanie, administratívu, obchod a služby, samostatne stojacie málopodlažné s príľahlými dvormi, určené a vhodné na podnikanie, v ktorej sú okolité pozemky zastavané prevažne pôvodnými stavbami zo skoršieho obdobia, niektoré obnovené počas užívania.

**Prístup k pozemku** je zo SZ strany cez vlastný areál z nádvoria VVS, a.s., a tiež je prístup možný aj z J strany z obslužnej spevnenej komunikácie, ktorá je na pozemkoch, ktoré sú v súkromnom vlastníctve fyzických osôb aj právnickej osoby a to len cez cudzí pozemok nádvoria. Obslužná komunikácia sa z východnej strany napája na miestnu verejnú komunikáciu na ulici Jesenná.

Pozemok je **orientovaný** s v súčasnosti voľným neobmedzeným prístupom z južnej strany, pozemok nie je zatienený zo žiadnej strany žiadnou stavbou.

Pozemok je **konfiguráciou terénu rovinatý**.

V lokalite je zrealizovaná **veľmi dobrá vybavenosť technickej infraštruktúra inžinierskych sietí** a to verejný vodovod, kanalizácia, rozvodná sieť zemného plynu, rozvod NN elektrickej energie. Predmetný pozemok nie je v súčasnosti napojený prípojkami na žiadnu inžiniersku sieť, je možnosť jeho napojenia na všetky dostupné verejné inžinierske siete resp. na vnútro areálové rozvody so zvýšenými nákladmi.

V krajskom meste Prešov je kompletná **doprava**, ktorá je dostupná pre obyvateľov mesta. Dopravné spojenie mesta Prešov je železničnou a autobusovou dopravou (vlaková a autobusová stanica), v meste je MHD, taxislužba v dostupnosti do 5 minút. Dopravné spojenie mestskej časti Solivar s centrom mesta Prešov je mestskou hromadnou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy MHD je približne 10 min. do centra mesta. Zastávky autobusu MHD sú v primeranej pešej dostupnosti od predmetného pozemku na ulici Jesenná východným smerom. V blízkosti je mestský privádzač od Košíc z diaľnice D1, dobrá dostupnosť vlakovej a autobusovej stanice. Cez územie mesta vedú významné medzinárodné cestné a železničné trate smerom do Poľska a na Ukrajinu. Cez Prešov prechádzajú medzinárodné trasy európskeho významu E50 a E371, cesty prvej triedy I/18, I/68 a I/20 a cesta druhej triedy 546. V roku 2017 bola dokončená posledná etapa tzv. Nábřežnej komunikácie vrátane rekonštrukcie križovatky pri ZVL, ktorá odľahčila centrum mesta o tranzitnú dopravu. V Prešove v súčasnosti nie je v prevádzke verejné civilné letisko. V mestskej časti Nižná Šebastová sa nachádza vojenská vrtuľníková základňa.

V meste Prešov je kompletná **občianska vybavenosť** na úrovni krajského mesta, tretieho najväčšieho mesta v štáte s počtom obyvateľov 83 897 (k 1.1.2021). Sídli v ňom viaceré krajské orgány a zároveň je správnym centrom Prešovského samosprávneho kraja, ktorý je najväčší na Slovensku. Administratívne mesto Prešov pozostáva zo štyroch katastrálnych oblastí: Prešov, Solivar, Šalgovík a Nižná Šebastová. V meste je krajský úrad, daňový úrad, nemocnice, polikliniky, zdravotné strediská, banky, pošty, plaváreň, divadlá, múzeá, galérie, knižnice, krajská hvezdáreň a planetárium, kostoly, ihriská, športoviská, parky, futbalový štadión, zimný štadión, športové haly, materské školy, základné školy, základné umelecké školy, stredné a vysoké školy, univerzity, veľkoplošné nákupné strediská, priemyselné parky a iné.

**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti** - posudzovaná nehnuteľnosť pozemok nie je ekologicky zaťažená, nachádza sa v lokalite s bežnou účelovou automobilovou dopravou osobných aj nákladných áut, je súčasťou komplexu areálu v priemyselnej zóne **s bežným hlukom a**

**prašnosťou od automobilovej dopravy z obslužnej komunikácie na slepej ulici, ktorá je súčasťou areálu, situovaná z južnej strany v blízkosti predmetného pozemku.**

Nepredpokladá sa **zmena v zástavbe** - územný rozvoj, ktorý by zlepšil podmienky existencie pozemku. Mesto Prešov má v súčasnosti platný schválený územný plán.

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

#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

**Predmetný pozemok** bol v minulosti využívaný ako súčasť dvora priemyselného areálu VVS, a.s.. V súčasnosti je pozemok od dvora areálu VVS, a.s. oddelený plotom z pletiva, v časti je pozemok využívaný ako rezerva skladovacej plochy aj ako odstavná plocha áut, v severnej časti je náletová zeleň, plocha pozemku je bez pravidelnej údržby prevažne s prašným nespevneným povrchom s rastlým terénom, v západnej časti za oplotením je časť plochy spevnená betónová. **V súčasnosti je predmetný pozemok, ako aj okolitá lokalita, schváleným a platným územným plánom určená na účel využitia, ako bol určený a využívaný aj v minulosti a to ako plochy priemyselné, výrobné a skladovacie.**

Iné využitie predmetného pozemku, ako je uvedené v schválenom územnom pláne mesta Prešov, vzhľadom na jeho polohu v obci v priemyselnej lokalite "Priemyselnom obvode Delňa", sa v súčasnosti ani v najbližšej budúcnosti nepredpokladá. Taký istý spôsob využitia predmetného pozemku aký je v súčasnosti sa predpokladá aj naďalej v budúcnosti.

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

Lokalita, kde je situovaný predmetný pozemok, sa nenachádza v chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Predmetný pozemok sa nachádza v ochrannom pásme vysieláča 2000 m. Pri hranici pozemku zo severnej strany vedie nadzemné elektrické vedenie /vid'. foto č. 3 a 4/, na ktoré sa vzťahuje ochranné pásmo zo zákona. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Lokalita je priemyselnou časťou mesta Prešov s priemyselnými objektmi nízkopodlažnej zástavby s nádvormi. V meste sa nenachádza výrazná surovinová základňa, s výnimkou ložísk soli a tehliarskych surovín.

V súčasnosti nie sú spojené žiadne riziká v súvislosti s ďalším využitím nehnuteľnosti pozemku na účel, akému je územným plánom určený a to na plochy priemyselné, výrobné a skladovacie. Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by bránili užívať predmetný pozemok na také využitie ako je určené, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na účel, aký sú určené.

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

Na LV nie sú evidované práva spojené s predmetnou nehnuteľnosťou pozemkom parc. č. 3155/9 (vid'. LV č. 158, ČASŤ C: ŤARCHY).

**Na predmetný pozemok parc. č. 3155/9 je nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie.**

Žiadne iné mimoriadne riziká neboli znalcom zistené.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Pozemok – Zastavaná plocha a nádvorie

###### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok **parcely registra "C" parc. č. 3155/9 o výmere 393 m<sup>2</sup>**, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, ktorý je **evidovaný na LV č. 158 a katastrálnej mape**, k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov.

**Predmetný pozemok parc. č. 3155/9** sa nachádza na ulici Jesenná, v lokalite medzi medzinárodnou cestou E50 na ulici Petrovianská a miestnou komunikáciou na ulici Jesenná, v juhovýchodnej okrajovej časti krajského mesta Prešov, v pôvodnej priemyselnej časti mesta "**Priemyselný obvod Delňa**", v oplotenom areáli, kde sa nachádzajú jednotlivé prevádzky.

**Pozemok parc. C-KN č. 3155/9** je v skutočnosti v súčasnosti v celej svojej výmere voľný bez využitia zástavbou hlavnej stavby. Povrch pozemku tvorí prevažne nespevnený prašný rastlý terén, v západnej časti je spevnená betónová plocha, slúžiaca na skladové účely dvora, v časti je náletová zeleň. Väčšia časť nespevnenej plochy je využívaná ako rezerva vonkajších skladovacích plôch a na odstavenie motorových vozidiel. Na pozemku sa nachádza príslušenstvo (plot z trapézového plechu situovaný na ploche pozemku v západnej časti vedúci zo severnej na južnú stranu, plot zo strojového pletiva na hranici pozemku zo severozápadnej strany pozemku od areálu VVS, a.s. a stĺpy predpokladám z pôvodného oplotenia na hranici pozemku z východnej strany pozemku). Konfiguráciou terénu je pozemok v celej svojej ploche rovinatý /vid'. foto/. Pozemok je v celej svojej výmere voľný a nezastavaný žiadnou hlavnou stavbou s výhľadom a s možnosťou jeho využitia schváleným územným plánom mesta Prešov, ktorým je určené funkčné využitie plôch v tejto lokalite aj predmetného pozemku ako plochy priemyselnej, výrobné a skladovacie /vid'. príloha č. 5/.

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 pozemku - nachádza sa na ulici Jesenná v krajskom meste Prešov, treťom najväčšom meste na Slovensku, v zastavanom území obce Prešov, k. ú. Solivar, v priemyselnej oblasti mesta nad 50 000 obyvateľov ( $k_s$  - koeficient všeobecnej situácie 4.: je určený vo výške hodnoty **1,30** z intervalu 1,00-1,30).

**Intenzita využitia** - predmetný pozemok je v súčasnosti v celej svojej výmere bez využitia hlavnou stavbou, voľný, nezastavaný, na ktorom je v súčasnosti dvor, využívaný v časti ako súčasť dvora so spevnenou betónovou plochou na vonkajšie skladovanie, v prevažnej časti ako odstavná plocha pre dopravné prostriedky a rezerva skladovacích plôch, **pozemok 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 ( $k_v$  - koeficient intenzity využitia 3.: je určený vo výške hodnoty **0,95**). *Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.*

**Dopravné vzťahy** - dopravné spojenie mestskej časti Solivar s centrom mesta Prešov je mestskou hromadnou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy MHD je približne 10 min. do centra mesta. Zastávky

autobusu MHD sú v primeranej pešej dostupnosti od predmetného pozemku, nie však v jeho tesnej blízkosti, vo vzdialenosti cca 180 m východným smerom na ulici Jesenná, s dobrou úpravou ciest, cesta autom do centra mesta 5-10 minút (3,5-4 km) severným smerom. Pozemok je v krajskom 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 pozemok sa nachádza na území krajského mesta Prešov v lokalite Solivar, ktorá je mestskou časťou krajského mesta Prešov, nachádzajúca sa v okrajovej juhovýchodnej časti mesta. Pozemok je situovaný v pôvodnej priemyselnej lokalite "**Priemyselný obvod Delňa**" v strednej časti tohto oploteného priemyselného areálu, v JV rohu pri areáli VVS, a.s. /viď. príloha č. 8/. **Predmetný pozemok je určený schváleným územným plánom na funkčné využitie plochy ako plochy priemyselnej, výrobné a skladovacie.** V súčasnosti sa jedná o nezastavaný pozemok nádvoria v priemyselnej lokalite, kde sú objekty v súčasnosti využívané a v prevádzke. Funkčné využitie územia - **výrobné územie s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)** ( $k_F$  - koeficient funkčného využitia územia 4.: je určený vo výške hodnoty **1,10** z intervalu 0,90-1,10). 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 Prešov má spracovaný a schválený Územný plán mesta vrátane zmien a doplnkov - viď. príloha č. 5).

**Technická infraštruktúra** - predmetný pozemok je s veľmi dobrou vybavenosťou technickej infraštruktúry (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), na ulici pred priemyselným areálom je zavedený verejný rozvod vodovodu, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie, ktorých rozvody sú realizované aj v areáli. Predmetný pozemok v súčasnosti nie je napojený na žiadnu dostupnú verejnú inžiniersku sieť. V súčasnosti je možnosť jeho napojenia na všetky inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, zemný plyn a elektrická energia) cez vlastný pozemok VVS, a.s. so zvýšenými nákladmi a náročnosťou ( $k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku 4.: je určený vo výške hodnoty **1,30** z intervalu 1,30-1,50). ÚK a ohrev TUV sú v lokalite zabezpečené aj vlastnými lokálnymi zdrojmi. 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 pozemok je dobrých proporčných rozmerov dĺžky strán trojuholníka cca cca 25 m, 30 m a 30 m, primeranej výmery 393 m<sup>2</sup>, rovinatý s výbornou 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 funkčné využitie plôch, na plochy priemyselnej, výrobné a na skladovanie, situovaný je ako stredný pozemok v priemyselnom areáli v rovinate teréne, autobusová zastávka SAD je zriadená v dobrej pešej dostupnosti od predmetného pozemku cca 180 m na hlavnej ceste Jesenná, pozemok je v meste a oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na priemyselné, výrobné a skladové využitie, z týchto dôvodov uvažujem s **koeficientom povyšujúcich faktorov 1,60** (z možného intervalu 1,00 - 3,00).

Predmetný pozemok má nepravidelný trojuholníkový tvar; pozemok je bez pravidelnej údržby v časti s náletovou zeleňou, pozemok sa nachádza v ochrannom pásme vysieláča 2000 m pri okraj pásma zo severnej strany; pri hranici pozemku zo severnej strany vedie nadzemné elektrické vedenie, na ktoré sa vzťahuje ochranné pásmo zo zákona; na predmetný pozemok je nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, 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.

Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené, okolie je zaťažované bežnou hlučnosťou od automobilovej dopravy len z južnej strany z obslužnej komunikácie a tiež z objektov ľahkého priemyslu, výroby a skladovania - z priemyselnej zóny.

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

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku stanovujem podľa vyhlášky 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, podľa klasifikácie obce podľa počtu obyvateľov pre krajské mesto Prešov 26,56 EUR/m<sup>2</sup>.

Koeficient polohovej diferenciacie vzťahujem ku krajskému mestu Prešov, ktoré má 83 897 obyvateľov (k 1.1.2021).

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3155/9	zastavané plochy a nádvoria	393	393,00	1/1	393,00

**Obec:**

Košice

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	3. pozemok bez využitia stavbou, nezastavaný pozemok	0,95
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, rozmery pozemku, primeraná výmera	1,60
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (nepravidelný tvar pozemku, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie)	0,80

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,60 * 0,80	2,2605
Jednotková hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 26,56 €/m <sup>2</sup> * 2,2605	60,04 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>POZ</sub> = M * VŠH <sub>MJ</sub> = 393,00 m <sup>2</sup> * 60,04 €/m <sup>2</sup>	23 595,72 €

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť:** Pozemok parcely registra "C" parc. č. 3155/9 o výmere 393 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je dvor, situovaný v zastavanom území obce, v lokalite v priemyselnej časti mesta "Priemyselný obvod Delňa", na ulici Jesenná, evidovaný na LV č. 158, v k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov.

**Vlastník podľa LV č. 158:**

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

IČO: 36570460

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Bez zápisu.

**Pozemky:**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Zastavaná plocha a nádvorie	3155/9	393,00

## 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 nehnuteľnosti - POZEMKU parcely registra "C" parc. KN č. 3155/9 o výmere 393 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, umiestneného v zastavanom území obce, evidovaného na LV č. 158, v k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov.

## 3. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku 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. **15.08.2022**, 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: 23 595,72 €

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

## b). SÚČET VŠEOBECNÝCH HODNÔT

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok – Zastavaná plocha a nádvorie parc. č. 3155/9 (393 m <sup>2</sup> )	23 595,72
<b>Spolu VŠH</b>	<b>23 595,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>23 600,00</b>

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: **23 600,00 €**

Slovom: **Dvadsaťtritisícšesťsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

### Evidované na LV č. 158 (na pozemok parc. č. 3155/9):

Na LV nie sú evidované žiadne práva spojené s predmetnou nehnuteľnosťou pozemkom parc. č. 3155/9 (viď. LV č. 158, ČASŤ C: ŤARCHY).

**Na predmetný pozemok parc. č. 3155/9 je nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie.**

*Žiadne iné mimoriadne riziká spojené s užívaním predmetného pozemku neboli znalcom zistené.*

V Košiciach dňa 15.8.2022

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/>), **čiasočný výpis z listu vlastníctva č. 158 (pozemok)**, k. ú. Solivar, obec Prešov, okres Prešov, zo dňa 28.07.2022, čas vyhotovenia 23:50:47, 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. Solivar, obec Prešov, okres Prešov, zo dňa 29.07.2022, čas vyhotovenia 0:07:18, mierka 1:1000, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky - /1 strana A4/;
4. **Mapa predmetných pozemkov parcely registra "C" parc. č. 3155/9 - Zastavaná plocha a nádvorie z aplikácie Mapový klient ZBGIS**, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 14.08.2022 - /1 strana A4/;
5. **Územný plán Prešov - funkčné využitie plôch v meste aj v predmetnej lokalite k. ú. Solivar**, z roku 2013, Mierka 1:50000 a Mierka 1:10000, získaný prostredníctvom internetového portálu: [https://www.presov.sk/uzemny-plan-v-interaktivnej-mape-mesta-presov-0-clanok/mid/329668/.html#m\\_329668](https://www.presov.sk/uzemny-plan-v-interaktivnej-mape-mesta-presov-0-clanok/mid/329668/.html#m_329668) - /2 strany A4/;
6. **Výkaz IM - 01 Účt. odpisy, dátum vyhotovenia 29.09.2021 na predmetný pozemok parc. č. 3155/9**, Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Košice - vlastník nehnuteľností - /1 strana A4/;
7. **Fotodokumentácia** nehnuteľnosti predmetného pozemku a jeho okolia zo dňa 29.07.2022 - /2 strany A4/;
8. **Letecká snímka z pozemkovej mapy** vytvorená dňa 26.07.2022 cez program "Google Earth 2022" s vyznačením lokality situovania nehnuteľnosti predmetného pozemku - /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 25/2022.

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