

Znalec: **ZNALCI s. r. o.**  
Hollého 552  
034 95 Likavka

Zadávateľ: **MH Invest, s.r.o.**  
Mlynské Nivy 44/B  
821 09 Bratislava

Číslo objednávky: objednávka č. 2022051 zo dňa 10.11.2022

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **číslo 4/2023**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

**Počet strán (z toho príloh):** 51 (20)  
**Počet vyhotovení:** 8

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov podľa osvedčenia číslo 442593/2022-4270-86981, pre k.ú. Záborské, obec Záborské, okres Prešov.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

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

Ku dňu obhliadky nehnuteľnosti, t.j. 15.11.2022

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

24.08.2022 – dátum vydania osvedčenia

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku
- Doplnenie objednávky
- Zoznam parciel
- Stanovisko obec Záborské
- Osvedčenie o významnej investícii

### b) Podklady získané znalcom:

- Miestne šetrenie so zistením a zameraním skutkového stavu
- Výpis z LV č. č. 335, 783, 964, 974, 978, 981, 983, 997, 998, 1002, 1005, 1006, 1007, 1018, 1021, 1022, 1023, 1027, 1028, 1034, 1035, 1040, 1045, 1047, 1048, 1052, 1069, 1070, 1077, 1080, 1084, 1089, 1094, 1102, 1103, 1105, 1108, 1145, 1153, 1173, 1191, 1194, 1195, 1213, 1214, 1215, 1220, 1232, 1252, 1272, 1301, 1308, 1309, 1329, 1336, 1343, 1349, 1353, 1361, 1367, 1368, 1370, 1388, 1393, 1395, 1398, 1404, 1405, 1414, 1437, 1438, 1443, 1453, 1457, 1464, 1466, 1469, 1485, 1489, 1491, 1500, 1515, 1516, 1523, 1588, 1670 a 1707 kat. územie Záborské, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Záborské, vytvorená cez katastrálny portál
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Záborské
- Prieskum realitného trhu

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 254/2010 Z.z. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.).
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., 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.
- 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 č. 400/2006 Z. z., vyhláška č. 565/2008 Z. z., vyhláška č. 34/2009 Z. z. vyhláška č. 524/2009 Z. z. a vyhláška č. 218/2018 Z.z.)
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (zákon č. 212/2018 Z.z.).
- Vyhláška 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- 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., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

### Všeobecnú hodnotu pozemku (VŠH<sub>poz</sub>) možno stanoviť

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch), na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu  $VŠH_{poz} = OZ/k$ , kde  $Oz$  je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a  $k$  je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu  $VŠH_{poz} = M * VŠH_{MJ}$ .

### Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

### Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{MJ} \text{ (Eur),}$$

kde:

$M_j$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

$VŠH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

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

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur}/\text{m}^2),$$

kde:

$VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$VH_{MJ}$ Eur/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 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

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

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

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

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

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

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

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

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

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

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

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

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

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

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)

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 a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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 a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov 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.

### **Pozemky porovnávacou metódou**

Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.)
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri analýze trhu boli skúmané kúpne zmluvy, ktoré boli verejne dostupné a inzercie s ponukou na predaj pozemkov. Analyzované boli pozemky, ktoré sú situované pri krajskom meste Prešov. Neuvažovalo sa s pozemkami určenými na výstavbu rodinných domov keďže na územie bolo vydané osvedčenie o významnej investícii, nakoľko tieto podklady by boli neúmerne rozdielne voči bežnej trhovej hodnote obdobných pozemkov, s možným využitím ako strategické územie, teda pre výstavbu priemyselného charakteru.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

### **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Stanoviť všeobecnú hodnotu k dátumu vydania Osvedčenia o významnej investícii číslo 442593/2022-4270-86981 t.j. k 24.08.2022

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení (vyhláška č. 254/2010 Z.z. a vyhláška č. 213/2017 Z.z.). Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je aplikovaná porovnávací metóda, vzhľadom na to že na použitie výnosovej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje sa táto metóda nepoužila.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Podľa listu vlastníctva č. 335, 783, 964, 974, 978, 981, 983, 997, 998, 1002, 1005, 1006, 1007, 1018, 1021, 1022, 1023, 1027, 1028, 1034, 1035, 1040, 1045, 1047, 1048, 1052, 1069, 1070, 1077, 1080, 1084, 1089, 1094, 1102, 1103, 1105, 1108, 1145, 1153, 1173, 1191, 1194, 1195, 1213, 1214, 1215, 1220, 1232, 1252, 1272, 1301, 1308, 1309, 1329, 1336, 1343, 1349, 1353, 1361, 1367, 1368, 1370, 1388, 1393, 1395, 1398, 1404, 1405, 1414, 1437, 1438, 1443, 1453, 1457, 1464, 1466, 1469, 1485, 1489, 1491, 1500, 1515, 1516, 1523, 1588, 1670 a 1707 kat. územie Záborské - vid' prílohy

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

Miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná zamestnancami znaleckej organizácie dňa 15.11.2022. Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná zamestnancami znaleckej organizácie pri ohliadke dňa 15.11.2022

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF2  
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

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

K vypracovaniu ZP boli zabezpečené znalcom výpisy z listov vlastníctva č. 335, 783, 964, 974, 978, 981, 983, 997, 998, 1002, 1005, 1006, 1007, 1018, 1021, 1022, 1023, 1027, 1028, 1034, 1035, 1040, 1045, 1047, 1048, 1052, 1069, 1070, 1077, 1080, 1084, 1089, 1094, 1102, 1103, 1105, 1108, 1145, 1153, 1173, 1191, 1194, 1195, 1213, 1214, 1215, 1220, 1232, 1252, 1272, 1301, 1308, 1309, 1329, 1336, 1343, 1349, 1353, 1361, 1367, 1368, 1370, 1388, 1393, 1395, 1398, 1404, 1405, 1414, 1437, 1438, 1443, 1453, 1457, 1464, 1466, 1469, 1485, 1489, 1491, 1500, 1515, 1516, 1523, 1588, 1670 a 1707 kat. územie Záborské vytvorené cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetné nehnuteľnosti. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom.

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

*Pozemky:*

**Zoznam pozemkov k.ú. Záborské:**

Parcelné číslo	List vlastníctva číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Register KN	Druh pozemku
1238	1308	9066	C	orná pôda
1239	1464	8444	C	orná pôda
1240	1084	9668	C	orná pôda
1241	998	9011	C	orná pôda
1242	1670	10513	C	orná pôda
1243	1040	6965	C	orná pôda
1244	1414	3936	C	orná pôda
1245	1398	5252	C	orná pôda
1246	1034	8839	C	orná pôda
1247	1145	8843	C	orná pôda
1248	1005	14611	C	orná pôda
1249	1437	6897	C	orná pôda
1250	1466	9004	C	orná pôda
1251	1028	8779	C	orná pôda
1252	1002	8998	C	orná pôda
1253	1438	9089	C	orná pôda
1254	1469	9075	C	orná pôda
1255	1336	8292	C	orná pôda
1256	983	9449	C	orná pôda
1257	1393	16754	C	orná pôda

1258	1048	905	C	orná pôda
1259	1069	7298	C	orná pôda
1260	1045	4814	C	orná pôda
1261	1021	5783	C	orná pôda
1262	1457	3006	C	orná pôda
1263	1047	2805	C	orná pôda
1264	1361	3188	C	orná pôda
1265	1195	4448	C	orná pôda
1266	1272	4195	C	orná pôda
1267	1006	4791	C	orná pôda
1268	1027	4334	C	orná pôda
1269	1443	9030	C	orná pôda
1270	1500	4514	C	orná pôda
1271	1102	4517	C	orná pôda
1272	1194	3942	C	orná pôda
1273	1195	3946	C	orná pôda
1274	1329	3942	C	orná pôda
1275	1489	6049	C	orná pôda
1276	1035	8897	C	orná pôda
1277	1353	8896	C	orná pôda
1278	997	27529	C	orná pôda
1279	1491	438	C	orná pôda
1280	1343	6261	C	orná pôda
1281	1343	755	C	orná pôda
1282	1035	5592	C	orná pôda
1283	1404	575	C	orná pôda
1284	1443	3803	C	orná pôda
1285	1707	687	C	orná pôda
1286	1173	3630	C	orná pôda
1287	1173	862	C	orná pôda
1288	1215	3359	C	orná pôda
1289	1368	1132	C	orná pôda
1290	1361	5707	C	orná pôda
1291	1094	1535	C	orná pôda
1292	1232	5452	C	orná pôda
1293	1105	1959	C	orná pôda
1294	1007	6181	C	orná pôda
1295	1007	3582	C	orná pôda
1296	1515	2867	C	orná pôda
1297	1516	1959	C	orná pôda
1298	1077	1807	C	orná pôda
1299	1070	1411	C	orná pôda
1300	1523	3814	C	orná pôda
1301	1523	3435	C	orná pôda

1302	783	1365	C	orná pôda
1303	783	1454	C	orná pôda
1304	1191	1347	C	orná pôda
1305	1191	1473	C	orná pôda
1306	978	2556	C	orná pôda
1307	978	3222	C	orná pôda
1308	1089	2282	C	orná pôda
1309	1089	3492	C	orná pôda
1310	1094	4363	C	orná pôda
1311	1309	3505	C	orná pôda
1312	1388	3505	C	orná pôda
1313	1349	1677	C	orná pôda
1314	1349	3846	C	orná pôda
1315	1195	1769	C	orná pôda
1316	1195	4218	C	orná pôda
1317	1018	1763	C	orná pôda
1318	1018	5782	C	orná pôda
1321	1153	1654	C	orná pôda
1322	1108	6772	C	orná pôda
1323	1395	1395	C	orná pôda
1324	1395	7032	C	orná pôda
1325	1252	1075	C	orná pôda
1326	1370	5591	C	orná pôda
1327	1045	969	C	orná pôda
1328	1045	5808	C	orná pôda
1329	1489	888	C	orná pôda
1330	1489	6356	C	orná pôda
1331	974	796	C	orná pôda
1332	974	5629	C	orná pôda
1333	1022	938	C	orná pôda
1334	1023	6420	C	orná pôda
1335	1214	5794	C	orná pôda
1336	1214	900	C	orná pôda
1337	1367	4717	C	orná pôda
1338	1405	6667	C	orná pôda
1339	1045	4934	C	orná pôda
1340	1393	14177	C	orná pôda
1341	1080	7123	C	orná pôda
1342	1052	5409	C	orná pôda
1343	1213	5132	C	orná pôda
1344	1453	10519	C	orná pôda
1346	1485	5018	C	orná pôda
1575	335	3004	C	zastavaná plocha a nádvorie
1590	1588	3860	C	orná pôda



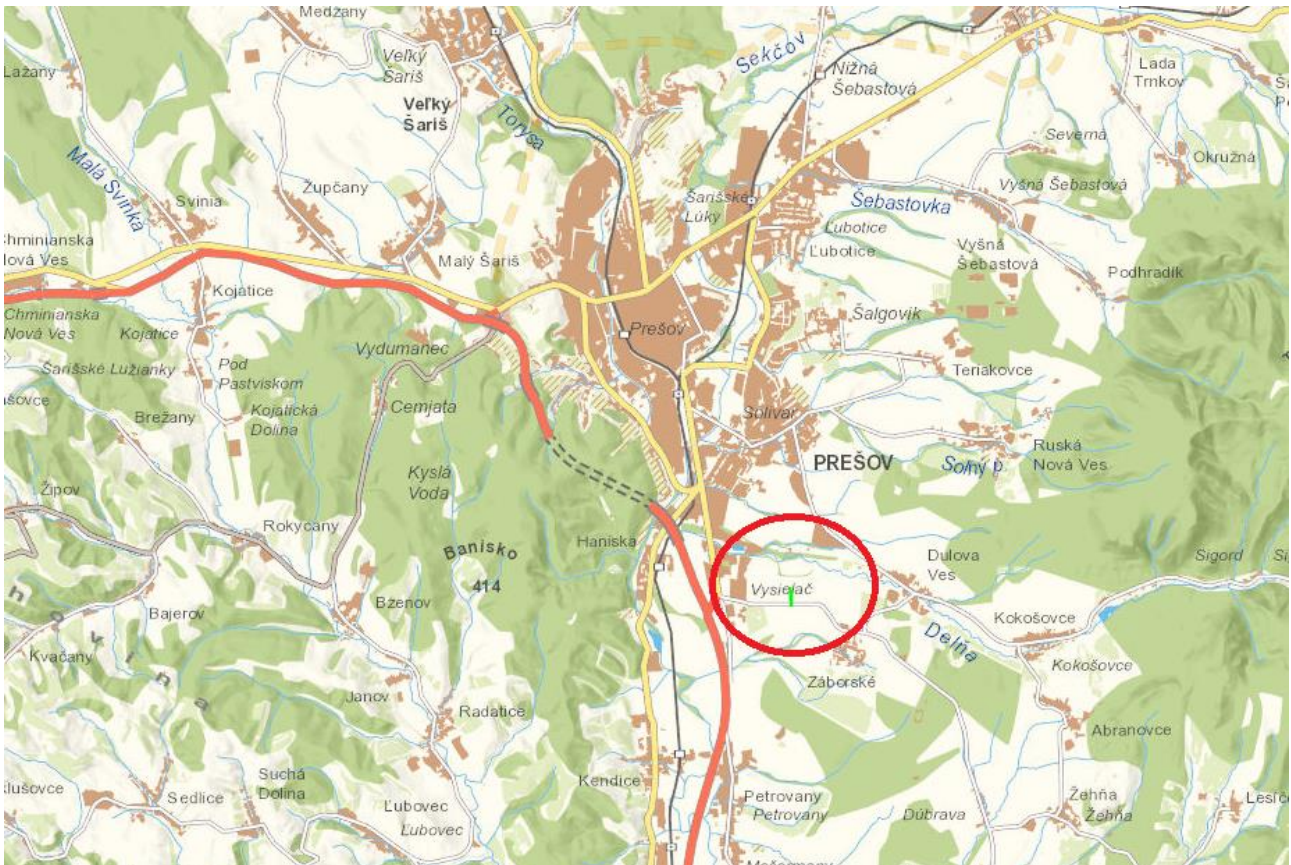
1591	1028	430	C	orná pôda
1592	981	492	C	orná pôda
1593	964	631	C	orná pôda
1237/1	1103	4674	C	ostatná plocha
1237/2	1220	4674	C	orná pôda
1319/1	1301	420	C	orná pôda
1319/2	1220	421	C	orná pôda
1320/1	1826	1467	C	orná pôda
1320/2	1826	1465	C	orná pôda
1345/1	1826	1254	C	orná pôda
1345/2	1826	1254	C	orná pôda

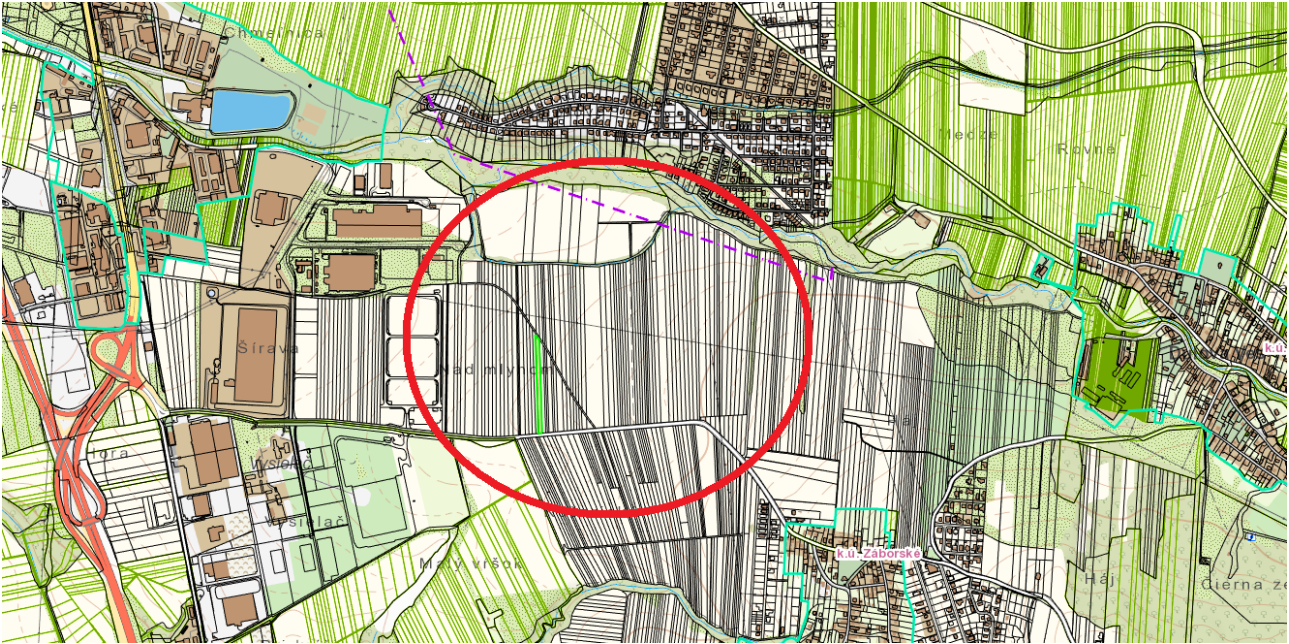
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**  
Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v k.ú. Záborské, obec Záborské, okres Prešov, v severnej časti katastrálneho územia, v blízkosti hranice katastrálneho územia Prešov. Pozemok je situovaný v priemyselnej zóne, mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú druhu prevažne orná pôda. Pozemky sú rovinatého charakteru. Dostupnosť do okresného mesta Prešov je vyhovujúca.





### b) Analýza využitia nehnuteľností

V súčasnosti je väčšina pozemkov nezastavaných, poľnohospodársky využívaných s veľkoplošným spôsobom hospodárenia. Na základe vydaného osvedčenia ako aj územného plánu sú pozemky navrhnuté na zastavanie priemyselnou zónou.

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

Okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva neboli znalcovi známe žiadne.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 42593/2022-4270-86981

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1238	orná pôda	9066,00	1/1	9066,00
1239	orná pôda	8444,00	1/1	8444,00
1240	orná pôda	9668,00	1/1	9668,00
1241	orná pôda	9011,00	1/1	9011,00
1242	orná pôda	10513,00	1/1	10513,00
1243	orná pôda	6965,00	1/1	6965,00
1244	orná pôda	3936,00	1/1	3936,00
1245	orná pôda	5252,00	1/1	5252,00
1246	orná pôda	8839,00	1/1	8839,00
1247	orná pôda	8843,00	1/1	8843,00

1248	orná pôda	14611,00	1/1	14611,00
1249	orná pôda	6897,00	1/1	6897,00
1250	orná pôda	9004,00	1/1	9004,00
1251	orná pôda	8779,00	1/1	8779,00
1252	orná pôda	8998,00	1/1	8998,00
1253	orná pôda	9089,00	1/1	9089,00
1254	orná pôda	9075,00	1/1	9075,00
1255	orná pôda	8292,00	1/1	8292,00
1256	orná pôda	9449,00	1/1	9449,00
1257	orná pôda	16754,00	1/1	16754,00
1258	orná pôda	905,00	1/1	905,00
1259	orná pôda	7298,00	1/1	7298,00
1260	orná pôda	4814,00	1/1	4814,00
1261	orná pôda	5783,00	1/1	5783,00
1262	orná pôda	3006,00	1/1	3006,00
1263	orná pôda	2805,00	1/1	2805,00
1264	orná pôda	3188,00	1/1	3188,00
1265	orná pôda	4448,00	1/1	4448,00
1266	orná pôda	4195,00	1/1	4195,00
1267	orná pôda	4791,00	1/1	4791,00
1268	orná pôda	4334,00	1/1	4334,00
1269	orná pôda	9030,00	1/1	9030,00
1270	orná pôda	4514,00	1/1	4514,00
1271	orná pôda	4517,00	1/1	4517,00
1272	orná pôda	3942,00	1/1	3942,00
1273	orná pôda	3946,00	1/1	3946,00
1274	orná pôda	3942,00	1/1	3942,00
1275	orná pôda	6049,00	1/1	6049,00
1276	orná pôda	8897,00	1/1	8897,00
1277	orná pôda	8896,00	1/1	8896,00
1278	orná pôda	27529,00	1/1	27529,00
1279	orná pôda	438,00	1/1	438,00
1280	orná pôda	6261,00	1/1	6261,00
1281	orná pôda	755,00	1/1	755,00
1282	orná pôda	5592,00	1/1	5592,00
1283	orná pôda	575,00	1/1	575,00
1284	orná pôda	3803,00	1/1	3803,00
1285	orná pôda	687,00	1/1	687,00
1286	orná pôda	3630,00	1/1	3630,00
1287	orná pôda	862,00	1/1	862,00
1288	orná pôda	3359,00	1/1	3359,00
1289	orná pôda	1132,00	1/1	1132,00
1290	orná pôda	5707,00	1/1	5707,00
1291	orná pôda	1535,00	1/1	1535,00
1292	orná pôda	5452,00	1/1	5452,00
1293	orná pôda	1959,00	1/1	1959,00
1294	orná pôda	6181,00	1/1	6181,00

1295	orná pôda	3582,00	1/1	3582,00
1296	orná pôda	2867,00	1/1	2867,00
1297	orná pôda	1959,00	1/1	1959,00
1298	orná pôda	1807,00	1/1	1807,00
1299	orná pôda	1411,00	1/1	1411,00
1300	orná pôda	3814,00	1/1	3814,00
1301	orná pôda	3435,00	1/1	3435,00
1302	orná pôda	1365,00	1/1	1365,00
1303	orná pôda	1454,00	1/1	1454,00
1304	orná pôda	1347,00	1/1	1347,00
1305	orná pôda	1473,00	1/1	1473,00
1306	orná pôda	2556,00	1/1	2556,00
1307	orná pôda	3222,00	1/1	3222,00
1308	orná pôda	2282,00	1/1	2282,00
1309	orná pôda	3492,00	1/1	3492,00
1310	orná pôda	4363,00	1/1	4363,00
1311	orná pôda	3505,00	1/1	3505,00
1312	orná pôda	3505,00	1/1	3505,00
1313	orná pôda	1677,00	1/1	1677,00
1314	orná pôda	3846,00	1/1	3846,00
1315	orná pôda	1769,00	1/1	1769,00
1316	orná pôda	4218,00	1/1	4218,00
1317	orná pôda	1763,00	1/1	1763,00
1318	orná pôda	5782,00	1/1	5782,00
1321	orná pôda	1654,00	1/1	1654,00
1322	orná pôda	6772,00	1/1	6772,00
1323	orná pôda	1395,00	1/1	1395,00
1324	orná pôda	7032,00	1/1	7032,00
1325	orná pôda	1075,00	1/1	1075,00
1326	orná pôda	5591,00	1/1	5591,00
1327	orná pôda	969,00	1/1	969,00
1328	orná pôda	5808,00	1/1	5808,00
1329	orná pôda	888,00	1/1	888,00
1330	orná pôda	6356,00	1/1	6356,00
1331	orná pôda	796,00	1/1	796,00
1332	orná pôda	5629,00	1/1	5629,00
1333	orná pôda	938,00	1/1	938,00
1334	orná pôda	6420,00	1/1	6420,00
1335	orná pôda	5794,00	1/1	5794,00
1336	orná pôda	900,00	1/1	900,00
1337	orná pôda	4717,00	1/1	4717,00
1338	orná pôda	6667,00	1/1	6667,00
1339	orná pôda	4934,00	1/1	4934,00
1340	orná pôda	14177,00	1/1	14177,00
1341	orná pôda	7123,00	1/1	7123,00
1342	orná pôda	5409,00	1/1	5409,00
1343	orná pôda	5132,00	1/1	5132,00

1344	orná pôda	10519,00	1/1	10519,00
1346	orná pôda	5018,00	1/1	5018,00
1575	orná pôda	3004,00	1/1	3004,00
1590	orná pôda	3860,00	1/1	3860,00
1591	orná pôda	430,00	1/1	430,00
1592	orná pôda	492,00	1/1	492,00
1593	orná pôda	631,00	1/1	631,00
1237/1	orná pôda	4674,00	1/1	4674,00
1237/2	orná pôda	4674,00	1/1	4674,00
1319/1	orná pôda	420,00	1/1	420,00
1319/2	orná pôda	421,00	1/1	421,00
1320/1	orná pôda	1467,00	1/1	1467,00
1320/1	orná pôda	1465,00	1/1	1465,00
1345/1	orná pôda	1254,00	1/1	1254,00
1345/2	orná pôda	1254,00	1/1	1254,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>568 495,00</b>

Obec:

Záborské

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 60,00% z 26,56 €/m<sup>2</sup> ( Prešov ) = 15,94 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,15
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením</i>	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</i>	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	<i>Dobrá vybavenosť možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí</i>	
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neuplatňuje sa východisková hodnota 60% z krajského mesta Prešov</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>potreba zohľadnenia celkovej výmery pozemkov, množstva vlastníkov pozemkov, dostupnosti k jednotlivým pozemkom, ako aj toho, že pri danej výmere vznikajú pozemky, ktoré nie je možné zastavať kvôli % zastavanosti, ako aj stavebným obmedzeniam v lokalite</i>	0,85

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,00 * 0,85$	1,1177
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 1,1177$	<b>17,82 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1238	$9\,066,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	161 556,12
parcels č. 1239	$8\,444,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	150 472,08
parcels č. 1240	$9\,668,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	172 283,76
parcels č. 1241	$9\,011,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	160 576,02
parcels č. 1242	$10\,513,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	187 341,66
parcels č. 1243	$6\,965,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	124 116,30
parcels č. 1244	$3\,936,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	70 139,52
parcels č. 1245	$5\,252,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	93 590,64
parcels č. 1246	$8\,839,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	157 510,98
parcels č. 1247	$8\,843,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	157 582,26
parcels č. 1248	$14\,611,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	260 368,02
parcels č. 1249	$6\,897,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	122 904,54
parcels č. 1250	$9\,004,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	160 451,28
parcels č. 1251	$8\,779,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	156 441,78
parcels č. 1252	$8\,998,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	160 344,36
parcels č. 1253	$9\,089,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	161 965,98
parcels č. 1254	$9\,075,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	161 716,50
parcels č. 1255	$8\,292,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	147 763,44
parcels č. 1256	$9\,449,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	168 381,18
parcels č. 1257	$16\,754,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	298 556,28
parcels č. 1258	$905,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 127,10
parcels č. 1259	$7\,298,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	130 050,36
parcels č. 1260	$4\,814,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	85 785,48
parcels č. 1261	$5\,783,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	103 053,06
parcels č. 1262	$3\,006,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 566,92
parcels č. 1263	$2\,805,00 \text{ m}^2 * 17,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	49 985,10

parcela č. 1264	3 188,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	56 810,16
parcela č. 1265	4 448,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	79 263,36
parcela č. 1266	4 195,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	74 754,90
parcela č. 1267	4 791,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	85 375,62
parcela č. 1268	4 334,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	77 231,88
parcela č. 1269	9 030,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	160 914,60
parcela č. 1270	4 514,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	80 439,48
parcela č. 1271	4 517,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	80 492,94
parcela č. 1272	3 942,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	70 246,44
parcela č. 1273	3 946,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	70 317,72
parcela č. 1274	3 942,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	70 246,44
parcela č. 1275	6 049,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	107 793,18
parcela č. 1276	8 897,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	158 544,54
parcela č. 1277	8 896,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	158 526,72
parcela č. 1278	27 529,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	490 566,78
parcela č. 1279	438,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	7 805,16
parcela č. 1280	6 261,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	111 571,02
parcela č. 1281	755,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	13 454,10
parcela č. 1282	5 592,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	99 649,44
parcela č. 1283	575,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	10 246,50
parcela č. 1284	3 803,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	67 769,46
parcela č. 1285	687,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	12 242,34
parcela č. 1286	3 630,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	64 686,60
parcela č. 1287	862,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	15 360,84
parcela č. 1288	3 359,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	59 857,38
parcela č. 1289	1 132,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	20 172,24
parcela č. 1290	5 707,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	101 698,74
parcela č. 1291	1 535,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	27 353,70
parcela č. 1292	5 452,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	97 154,64
parcela č. 1293	1 959,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	34 909,38
parcela č. 1294	6 181,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	110 145,42
parcela č. 1295	3 582,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	63 831,24
parcela č. 1296	2 867,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	51 089,94
parcela č. 1297	1 959,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	34 909,38
parcela č. 1298	1 807,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	32 200,74
parcela č. 1299	1 411,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	25 144,02
parcela č. 1300	3 814,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	67 965,48
parcela č. 1301	3 435,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	61 211,70
parcela č. 1302	1 365,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	24 324,30
parcela č. 1303	1 454,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	25 910,28
parcela č. 1304	1 347,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	24 003,54
parcela č. 1305	1 473,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	26 248,86
parcela č. 1306	2 556,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	45 547,92
parcela č. 1307	3 222,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	57 416,04
parcela č. 1308	2 282,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	40 665,24
parcela č. 1309	3 492,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	62 227,44
parcela č. 1310	4 363,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	77 748,66

parcela č. 1311	3 505,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	62 459,10
parcela č. 1312	3 505,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	62 459,10
parcela č. 1313	1 677,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	29 884,14
parcela č. 1314	3 846,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	68 535,72
parcela č. 1315	1 769,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	31 523,58
parcela č. 1316	4 218,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	75 164,76
parcela č. 1317	1 763,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	31 416,66
parcela č. 1318	5 782,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	103 035,24
parcela č. 1321	1 654,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	29 474,28
parcela č. 1322	6 772,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	120 677,04
parcela č. 1323	1 395,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	24 858,90
parcela č. 1324	7 032,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	125 310,24
parcela č. 1325	1 075,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	19 156,50
parcela č. 1326	5 591,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	99 631,62
parcela č. 1327	969,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	17 267,58
parcela č. 1328	5 808,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	103 498,56
parcela č. 1329	888,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	15 824,16
parcela č. 1330	6 356,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	113 263,92
parcela č. 1331	796,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	14 184,72
parcela č. 1332	5 629,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	100 308,78
parcela č. 1333	938,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	16 715,16
parcela č. 1334	6 420,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	114 404,40
parcela č. 1335	5 794,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	103 249,08
parcela č. 1336	900,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	16 038,00
parcela č. 1337	4 717,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	84 056,94
parcela č. 1338	6 667,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	118 805,94
parcela č. 1339	4 934,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	87 923,88
parcela č. 1340	14 177,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	252 634,14
parcela č. 1341	7 123,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	126 931,86
parcela č. 1342	5 409,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	96 388,38
parcela č. 1343	5 132,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	91 452,24
parcela č. 1344	10 519,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	187 448,58
parcela č. 1346	5 018,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	89 420,76
parcela č. 1575	3 004,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	53 531,28
parcela č. 1590	3 860,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	68 785,20
parcela č. 1591	430,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	7 662,60
parcela č. 1592	492,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	8 767,44
parcela č. 1593	631,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	11 244,42
parcela č. 1237/1	4 674,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	83 290,68
parcela č. 1237/2	4 674,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	83 290,68
parcela č. 1319/1	420,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	7 484,40
parcela č. 1319/2	421,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	7 502,22
parcela č. 1320/1	1 467,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	26 141,94
parcela č. 1320/2	1 465,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	26 106,30
parcela č. 1345/1	1 254,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	22 346,28
parcela č. 1345/1	1 254,00 m <sup>2</sup> * 17,82 €/m <sup>2</sup> * 1/1	22 346,28
<b>Spolu</b>		<b>10 130 580,90</b>



## 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

### POPIS

Ceny vo vybraných pozemkoch boli posudzované a objektivizované faktormi porovnania. Celkovo boli posudzované štyri inzeráty. Použité faktory porovnania medzi hodnotenými a porovnávanými pozemkami.

Ekonomické faktory ( kúpne zmluvy, inzeráty ) – pri inzerátoch bola cena znížená o -5 % z dôvodu ponuky, kde je priestor na úpravu ponúkanej ceny, pri kúpnych zmluvách sa tento faktor neupravoval.

Polohové faktory ( miesto, lokality, prístup, členitosť terénu ) – v tomto je posudzovaná poloha pozemku vo vzťahu ku krajskému mestu Prešov, možný príjazd k pozemkom a morfológia terénu. Poloha hodnotených pozemkov voči porovnávaným je horšia v jednom prípade, kde bola hodnota ponížená o 5%.

Fyzické faktory ( technická infraštruktúra, druh možnej zástavby, tvar a výmera pozemkov ) – vybavenosť alebo možnosť napojenia na inžinierske siete, druh možnej zástavby podľa územného plánu alebo osvedčenia. Hodnotené pozemky sú z fyzického hľadiska veľmi podobné a teda nedošlo ku korekcii faktoru.

Fyzické faktory - potreba zohľadnenia celkovej výmery pozemkov, množstva vlastníkov pozemkov, dostupnosti k jednotlivým pozemkom, ako aj toho, že pri danej výmere vznikajú pozemky, ktoré nie je možné zastavať kvôli % zastavanosti, ako aj stavebným obmedzeniam v lokalite

#### 2.1.2.1 Identifikácia pozemku: katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 42593/2022-4270-86981

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1238	orná pôda	9066,00	1/1	9066,00
1239	orná pôda	8444,00	1/1	8444,00
1240	orná pôda	9668,00	1/1	9668,00
1241	orná pôda	9011,00	1/1	9011,00
1242	orná pôda	10513,00	1/1	10513,00
1243	orná pôda	6965,00	1/1	6965,00
1244	orná pôda	3936,00	1/1	3936,00
1245	orná pôda	5252,00	1/1	5252,00
1246	orná pôda	8839,00	1/1	8839,00
1247	orná pôda	8843,00	1/1	8843,00
1248	orná pôda	14611,00	1/1	14611,00
1249	orná pôda	6897,00	1/1	6897,00
1250	orná pôda	9004,00	1/1	9004,00
1251	orná pôda	8779,00	1/1	8779,00
1252	orná pôda	8998,00	1/1	8998,00
1253	orná pôda	9089,00	1/1	9089,00
1254	orná pôda	9075,00	1/1	9075,00
1255	orná pôda	8292,00	1/1	8292,00
1256	orná pôda	9449,00	1/1	9449,00
1257	orná pôda	16754,00	1/1	16754,00
1258	orná pôda	905,00	1/1	905,00
1259	orná pôda	7298,00	1/1	7298,00
1260	orná pôda	4814,00	1/1	4814,00
1261	orná pôda	5783,00	1/1	5783,00

1262	orná pôda	3006,00	1/1	3006,00
1263	orná pôda	2805,00	1/1	2805,00
1264	orná pôda	3188,00	1/1	3188,00
1265	orná pôda	4448,00	1/1	4448,00
1266	orná pôda	4195,00	1/1	4195,00
1267	orná pôda	4791,00	1/1	4791,00
1268	orná pôda	4334,00	1/1	4334,00
1269	orná pôda	9030,00	1/1	9030,00
1270	orná pôda	4514,00	1/1	4514,00
1271	orná pôda	4517,00	1/1	4517,00
1272	orná pôda	3942,00	1/1	3942,00
1273	orná pôda	3946,00	1/1	3946,00
1274	orná pôda	3942,00	1/1	3942,00
1275	orná pôda	6049,00	1/1	6049,00
1276	orná pôda	8897,00	1/1	8897,00
1277	orná pôda	8896,00	1/1	8896,00
1278	orná pôda	27529,00	1/1	27529,00
1279	orná pôda	438,00	1/1	438,00
1280	orná pôda	6261,00	1/1	6261,00
1281	orná pôda	755,00	1/1	755,00
1282	orná pôda	5592,00	1/1	5592,00
1283	orná pôda	575,00	1/1	575,00
1284	orná pôda	3803,00	1/1	3803,00
1285	orná pôda	687,00	1/1	687,00
1286	orná pôda	3630,00	1/1	3630,00
1287	orná pôda	862,00	1/1	862,00
1288	orná pôda	3359,00	1/1	3359,00
1289	orná pôda	1132,00	1/1	1132,00
1290	orná pôda	5707,00	1/1	5707,00
1291	orná pôda	1535,00	1/1	1535,00
1292	orná pôda	5452,00	1/1	5452,00
1293	orná pôda	1959,00	1/1	1959,00
1294	orná pôda	6181,00	1/1	6181,00
1295	orná pôda	3582,00	1/1	3582,00
1296	orná pôda	2867,00	1/1	2867,00
1297	orná pôda	1959,00	1/1	1959,00
1298	orná pôda	1807,00	1/1	1807,00
1299	orná pôda	1411,00	1/1	1411,00
1300	orná pôda	3814,00	1/1	3814,00
1301	orná pôda	3435,00	1/1	3435,00
1302	orná pôda	1365,00	1/1	1365,00
1303	orná pôda	1454,00	1/1	1454,00
1304	orná pôda	1347,00	1/1	1347,00
1305	orná pôda	1473,00	1/1	1473,00
1306	orná pôda	2556,00	1/1	2556,00
1307	orná pôda	3222,00	1/1	3222,00
1308	orná pôda	2282,00	1/1	2282,00

1309	orná pôda	3492,00	1/1	3492,00
1310	orná pôda	4363,00	1/1	4363,00
1311	orná pôda	3505,00	1/1	3505,00
1312	orná pôda	3505,00	1/1	3505,00
1313	orná pôda	1677,00	1/1	1677,00
1314	orná pôda	3846,00	1/1	3846,00
1315	orná pôda	1769,00	1/1	1769,00
1316	orná pôda	4218,00	1/1	4218,00
1317	orná pôda	1763,00	1/1	1763,00
1318	orná pôda	5782,00	1/1	5782,00
1318	orná pôda	5782,00	1/1	5782,00
1318	orná pôda	5782,00	1/1	5782,00
1318	orná pôda	5782,00	1/1	5782,00
1318	orná pôda	5782,00	1/1	5782,00
1321	orná pôda	1654,00	1/1	1654,00
1322	orná pôda	6772,00	1/1	6772,00
1323	orná pôda	1395,00	1/1	1395,00
1324	orná pôda	7032,00	1/1	7032,00
1325	orná pôda	1075,00	1/1	1075,00
1326	orná pôda	5591,00	1/1	5591,00
1327	orná pôda	969,00	1/1	969,00
1328	orná pôda	5808,00	1/1	5808,00
1329	orná pôda	888,00	1/1	888,00
1330	orná pôda	6356,00	1/1	6356,00
1331	orná pôda	796,00	1/1	796,00
1332	orná pôda	5629,00	1/1	5629,00
1333	orná pôda	938,00	1/1	938,00
1334	orná pôda	6420,00	1/1	6420,00
1335	orná pôda	5794,00	1/1	5794,00
1336	orná pôda	900,00	1/1	900,00
1337	orná pôda	4717,00	1/1	4717,00
1338	orná pôda	6667,00	1/1	6667,00
1339	orná pôda	4934,00	1/1	4934,00
1340	orná pôda	14177,00	1/1	14177,00
1341	orná pôda	7123,00	1/1	7123,00
1342	orná pôda	5409,00	1/1	5409,00
1343	orná pôda	5132,00	1/1	5132,00
1344	orná pôda	10519,00	1/1	10519,00
1346	orná pôda	5018,00	1/1	5018,00
1575	orná pôda	3004,00	1/1	3004,00
1590	orná pôda	3860,00	1/1	3860,00
1591	orná pôda	430,00	1/1	430,00
1592	orná pôda	492,00	1/1	492,00
1593	orná pôda	631,00	1/1	631,00
1237/1	orná pôda	4674,00	1/1	4674,00
1237/2	orná pôda	4674,00	1/1	4674,00
1319/1	orná pôda	420,00	1/1	420,00

1319/2	orná pôda	421,00	1/1	421,00
1320/1	orná pôda	1467,00	1/1	1467,00
1320/1	orná pôda	1465,00	1/1	1465,00
1345/1	orná pôda	1254,00	1/1	1254,00
1345/2	orná pôda	1254,00	1/1	1254,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>568 495,00</b>

**Počet MJ pozemku:** 568 495,00 m<sup>2</sup>

### Zoznam porovnávaných pozemkov

### **GARANT REAL - predaj pozemok na priemyselné účely 45000 m<sup>2</sup>,**

Ponúkame na predaj pozemok na priemyselné účely o výmere 45.000 m<sup>2</sup>, s možnosťou vyčleniť z celku pozemok menšej výmery, v obci Záborské, okr. Prešov. ZÁKLADNÉ ÚDAJE:- umiestnenie v strede medzi odbočkou z Prešova na Petrovany, Záborské a obcou Záborské-pozemok je v územnom pláne určený na priemyselné využitie- je ho možné rozdeliť na viacero menších pozemkov, s prístupovou cestou o šírke 8,5 m po okraji pozemkov, plánované sú pozemky o výmere 5000 m<sup>2</sup>, 5000 m<sup>2</sup> a ostatné podľa požiadaviek záujemcov- prístup po asfaltovej ceste vedúcej do obce Záborské ROZMERY: - šírka celku je cca 100 m- dĺžka celku je cca 450 m- rozmery už plánovaných vyčlenených pozemkov 5000 m<sup>2</sup> sú:1. pozemok: 82 x 61 m, prístupová cesta 8,5 m 2. pozemok 81 x 62 m, prístupová cesta 8,5 m ďalší kusje možné rozdeliť podľa požiadaviek kupujúceho INŽINIERSKE SIETE: - elektrina pri pozemku - plyn, kanalizáciu a vodovodnú prípojku je potrebné vyriešiť s príslušnými dodávateľmi

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 4534480  
**Dátum k dokladu:** 4. 10. 2022  
**Počet MJ pozemkov:** 45 000,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 1 620 000,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 36,00 €/m<sup>2</sup>

### **POZEMOK, ZÁBORSKÉ, PREŠOV, MHD V OBCI, VÝBORNÁ DOSTUPNOSŤ**

Na predaj slnečný pozemok v obci Záborské, Prešov, časť pozemku určená na individuálnu bytovú výstavbu.- osobné vlastníctvo- spolu výmera 20 224 m<sup>2</sup>- šírka - cca 44,01m – 40,10 m- dĺžka - cca 495,51m – 470,41 m- bez inžinierskych sietí- prístupová cesta na pozemok priamo z hlavnej cesty V blízkosti pozemku sa nachádzajú už postavené rodinné domy, v obci sa nachádza zastávka MHD, veľmi dobrá dostupnosť na diaľnicu na Košice, cca 15 minút autom do centra Prešova.

**Druh dokladu:** Ponuka z internetu  
**Identifikácia dokladu:** 4902503  
**Dátum k dokladu:** 26. 10. 2022  
**Počet MJ pozemkov:** 20 224,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 768 512,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 38,00 €/m<sup>2</sup>

### **EXKLUZÍVNE - Na predaj pozemok v obci ZÁBORSKÉ**

IA007PReality Smolko - realitná kancelária Vám ponúka exkluzívne na predaj pozemok v obci Záborské okres Prešov, ktorý je podľa územného plánu obce určený na individuálnu bytovú výstavbu. Celková výmera pozemku je 5749 m<sup>2</sup>. Pozemok je pekný, slnečný, mierne svahovitý. Vedú k nemu dve prístupové cesty, jedna asfaltová a druhá neupravená, čo umožňuje prístup z dvoch strán. Šírka pozemku je 15m, dĺžka 383m, s možnosťou odkúpenia iba 1/2 pozemku. Parcela registra C - možnosť financovania hypotekárnym úverom. Cena pozemku je 21 €/m<sup>2</sup>

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4787632
<b>Dátum k dokladu:</b>	11. 11. 2022
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	5 749,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	120 729,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	21,00 €/m <sup>2</sup>

### Pozemok na predaj časť Solivar

Exkluzívne na predaj pozemok časť Solivar. Pozemok je o výmere 5226 m<sup>2</sup> zatiaľ bez prístupovej cesty. Je vhodný ako investícia pre výstavbu rodinných domov

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	4580118
<b>Dátum k dokladu:</b>	15. 11. 2022
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	5 226,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	210 000,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	40,18 €/m <sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	GARANT REAL - predaj pozemok na priemyselné účely 45000 m <sup>2</sup> ,	POZEMOK, ZÁBORSKÉ, PREŠOV, MHD V OBCI, VÝBORNÁ DOSTUPNOSŤ	EXKLUZÍVNE - Na predaj pozemok v obci ZÁBORSKÉ
Cena porovnateľného majetku [€]	1 620 000,00 (ponuková cena)	768 512,00 (ponuková cena)	120 729,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	36,00	38,00	21,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - Zníženie o prevíziu	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 20,00 %</b>	<b>- 20,00 %</b>	<b>- 20,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	28,80	30,40	16,80

Názov	Pozemok na predaj časť Solivar
Cena porovnateľného majetku [€]	210 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	40,18
<b>Hodnotenie faktorov</b>	
Ekonomické faktory - Zníženie o prevíziu	- 5,00 % horšie
Polohové faktory	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory	± 0,00 % zhoda

Fyzické faktory	- 15,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 25,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	30,14
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>	<b>26,53 €/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

**GARANT REAL - predaj pozemok na priemyselné účely 45000 m<sup>2</sup>:**  $36,00 + 36,00 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,1500) = 28,80 \text{ €/m}^2$

**POZEMOK, ZÁBORSKÉ, PREŠOV, MHD V OBCI, VÝBORNÁ DOSTUPNOSŤ:**  $38,00 + 38,00 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,1500) = 30,40 \text{ €/m}^2$

**EXKLUZÍVNE - Na predaj pozemok v obci ZÁBORSKÉ:**  $21,00 + 21,00 * (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000 - 0,1500) = 16,80 \text{ €/m}^2$

**Pozemok na predaj časť Solivar:**  $40,18 + 40,18 * (-0,0500 - 0,0500 + 0,0000 - 0,1500) = 30,14 \text{ €/m}^2$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

$(28,80 + 30,40 + 16,80 + 30,14) / 4 = 26,53 \text{ €/m}^2$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		26,53 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{\text{POZ}} = 568495 \text{ m}^2 * 26,53 \text{ €/m}^2$	<b>15 082 172,35 €</b>

**2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	10 130 580,90
Porovnávacia metóda	<b>15 082 172,35</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

**VŠH pozemkov = 15 082 172,35 €**

**VŠH na MJ = 26,53 €/m<sup>2</sup>**

### 3. ZDÔVODNENIE VÝBERU POUŽITEJ METÓDY

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z.: „*Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.*“

Na určenie všeobecnej hodnoty pozemkov je znalec v zmysle uvedenej vyhlášky oprávnený použiť porovnávaciu metódu, výnosovú metódu alebo metódu polohovej diferenciácie, pričom výber konkrétnej metódy alebo ich kombinácie **vykonáva vždy znalec podľa toho, ktorá metóda v konkrétnom prípade a v danom mieste a k rozhodujúcemu dátumu vystihuje realitu a čo najobjektívnejšie stanovenie všeobecnej hodnoty.**

Ako určujúcu metódu určil znalec porovnávaciu metódu. V rámci postupu ohodnocovania pozemkov bola dôsledne zvažovaná aj možnosť použitia metódy polohovej diferenciácie, ktorá bola v rámci analýzy použitá aby pomohla určiť znalcovi možný záber ceny ( touto metódou nebolo možné dosiahnuť hodnotu, ktorá by najlepšie odzrkadľovala situáciu na trhu v danom mieste a čase). V danom prípade bolo dostačujúce množstvo podkladov na stanovenie hodnoty pomocou porovnávacej metódy.

Znalec v znaleckom posudku nestanovuje kúpnu cenu, ale všeobecnú hodnotu. V žiadnom prípade nemožno stotožňovať pojem kúpna cena a všeobecná hodnota. Všeobecná hodnota je stanovovaná vždy na základe pravidiel a postupov stanovených platnou legislatívou a je výsledkom znaleckej činnosti. Kúpna cena **je vždy výsledkom dohody medzi kupujúcim a predávajúcim.**

Uvedený postup je aj v súlade so Zákonom o významných investíciách č. 371/2021 Z.z. Z hľadiska súčasného využitia a polohy pozemkov, budúceho funkčného využitia (nebytové budovy, doplnkové stavby, komunikácie, inžinierske siete), vybavenosťou technickou infraštruktúrou a prízjazu ku pozemku v čase obhliadky možno pokladať všeobecnú hodnotu pozemkov stanovenú porovnávacou metódou za primeranú.

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

V zmysle objednávky bolo úlohou znalca stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov podľa osvedčenia číslo 442593/2022-4270-86981, pre k.ú. Záborské, obec Záborské, okres Prešov.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 24.08.2022 ( dátum vydania osvedčenia o významnej investícii číslo 442593/2022-4270-86981 ), ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bola použitá porovnávací metóda.

**Všeobecná hodnota pozemkov za 1 m<sup>2</sup> výkupu je 26,53 €/m<sup>2</sup>**

**Všeobecná hodnota pozemkov spolu pre výkup je 15 082 172,35€**

#### a) Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1238 (9 066 m <sup>2</sup> )	240 520,98
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1239 (8 444 m <sup>2</sup> )	224 019,32
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1240 (9 668 m <sup>2</sup> )	256 492,04
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1241 (9 011 m <sup>2</sup> )	239 061,83
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1242 (10 513 m <sup>2</sup> )	278 909,89
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1243 (6 965 m <sup>2</sup> )	184 781,45
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1244 (3 936 m <sup>2</sup> )	104 422,08
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1245 (5 252 m <sup>2</sup> )	139 335,56
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1246 (8 839 m <sup>2</sup> )	234 498,67
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1247 (8 843 m <sup>2</sup> )	234 604,79
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1248 (14 611 m <sup>2</sup> )	387 629,83
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1249 (6 897 m <sup>2</sup> )	182 977,41
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1250 (9 004 m <sup>2</sup> )	238 876,12
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1251 (8 779 m <sup>2</sup> )	232 906,87



katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1252 (8 998 m <sup>2</sup> )	238 716,94
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1253 (9 089 m <sup>2</sup> )	241 131,17
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1254 (9 075 m <sup>2</sup> )	240 759,75
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1255 (8 292 m <sup>2</sup> )	219 986,76
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1256 (9 449 m <sup>2</sup> )	250 681,97
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1257 (16 754 m <sup>2</sup> )	444 483,62
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1258 (905 m <sup>2</sup> )	24 009,65
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1259 (7 298 m <sup>2</sup> )	193 615,94
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1260 (4 814 m <sup>2</sup> )	127 715,42
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1261 (5 783 m <sup>2</sup> )	153 422,99
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1262 (3 006 m <sup>2</sup> )	79 749,18
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1263 (2 805 m <sup>2</sup> )	74 416,65
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1264 (3 188 m <sup>2</sup> )	84 577,64
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1265 (4 448 m <sup>2</sup> )	118 005,44
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1266 (4 195 m <sup>2</sup> )	111 293,35
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1267 (4 791 m <sup>2</sup> )	127 105,23
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1268 (4 334 m <sup>2</sup> )	114 981,02
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1269 (9 030 m <sup>2</sup> )	239 565,90
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1270 (4 514 m <sup>2</sup> )	119 756,42
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1271 (4 517 m <sup>2</sup> )	119 836,01
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1272 (3 942 m <sup>2</sup> )	104 581,26
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1273 (3 946 m <sup>2</sup> )	104 687,38
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1274 (3 942 m <sup>2</sup> )	104 581,26
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1275 (6 049 m <sup>2</sup> )	160 479,97
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1276 (8 897 m <sup>2</sup> )	236 037,41
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1277 (8 896 m <sup>2</sup> )	236 010,88
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1278 (27 529 m <sup>2</sup> )	730 344,37
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1279 (438 m <sup>2</sup> )	11 620,14

katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1280 (6 261 m <sup>2</sup> )	166 104,33
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1281 (755 m <sup>2</sup> )	20 030,15
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1282 (5 592 m <sup>2</sup> )	148 355,76
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1283 (575 m <sup>2</sup> )	15 254,75
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1284 (3 803 m <sup>2</sup> )	100 893,59
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1285 (687 m <sup>2</sup> )	18 226,11
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1286 (3 630 m <sup>2</sup> )	96 303,90
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1287 (862 m <sup>2</sup> )	22 868,86
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1288 (3 359 m <sup>2</sup> )	89 114,27
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1289 (1 132 m <sup>2</sup> )	30 031,96
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1290 (5 707 m <sup>2</sup> )	151 406,71
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1291 (1 535 m <sup>2</sup> )	40 723,55
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1292 (5 452 m <sup>2</sup> )	144 641,56
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1293 (1 959 m <sup>2</sup> )	51 972,27
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1294 (6 181 m <sup>2</sup> )	163 981,93
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1295 (3 582 m <sup>2</sup> )	95 030,46
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1296 (2 867 m <sup>2</sup> )	76 061,51
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1297 (1 959 m <sup>2</sup> )	51 972,27
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1298 (1 807 m <sup>2</sup> )	47 939,71
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1299 (1 411 m <sup>2</sup> )	37 433,83
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1300 (3 814 m <sup>2</sup> )	101 185,42
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1301 (3 435 m <sup>2</sup> )	91 130,55
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1302 (1 365 m <sup>2</sup> )	36 213,45
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1303 (1 454 m <sup>2</sup> )	38 574,62
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1304 (1 347 m <sup>2</sup> )	35 735,91
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1305 (1 473 m <sup>2</sup> )	39 078,69
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1306 (2 556 m <sup>2</sup> )	67 810,68
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1307 (3 222 m <sup>2</sup> )	85 479,66

katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1308 (2 282 m <sup>2</sup> )	60 541,46
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1309 (3 492 m <sup>2</sup> )	92 642,76
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1310 (4 363 m <sup>2</sup> )	115 750,39
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1311 (3 505 m <sup>2</sup> )	92 987,65
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1312 (3 505 m <sup>2</sup> )	92 987,65
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1313 (1 677 m <sup>2</sup> )	44 490,81
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1314 (3 846 m <sup>2</sup> )	102 034,38
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1315 (1 769 m <sup>2</sup> )	46 931,57
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1316 (4 218 m <sup>2</sup> )	111 903,54
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1317 (1 763 m <sup>2</sup> )	46 772,39
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1318 (5 782 m <sup>2</sup> )	153 396,46
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1321 (1 654 m <sup>2</sup> )	43 880,62
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1322 (6 772 m <sup>2</sup> )	179 661,16
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1323 (1 395 m <sup>2</sup> )	37 009,35
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1324 (7 032 m <sup>2</sup> )	186 558,96
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1325 (1 075 m <sup>2</sup> )	28 519,75
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1326 (5 591 m <sup>2</sup> )	148 329,23
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1327 (969 m <sup>2</sup> )	25 707,57
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1328 (5 808 m <sup>2</sup> )	154 086,24
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1329 (888 m <sup>2</sup> )	23 558,64
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1330 (6 356 m <sup>2</sup> )	168 624,68
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1331 (796 m <sup>2</sup> )	21 117,88
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1332 (5 629 m <sup>2</sup> )	149 337,37
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1333 (938 m <sup>2</sup> )	24 885,14
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1334 (6 420 m <sup>2</sup> )	170 322,60
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1335 (5 794 m <sup>2</sup> )	153 714,82
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1336 (900 m <sup>2</sup> )	23 877,00
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1337 (4 717 m <sup>2</sup> )	125 142,01

katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1338 (6 667 m <sup>2</sup> )	176 875,51
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1339 (4 934 m <sup>2</sup> )	130 899,02
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1340 (14 177 m <sup>2</sup> )	376 115,81
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1341 (7 123 m <sup>2</sup> )	188 973,19
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1342 (5 409 m <sup>2</sup> )	143 500,77
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1343 (5 132 m <sup>2</sup> )	136 151,96
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1344 (10 519 m <sup>2</sup> )	279 069,07
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1346 (5 018 m <sup>2</sup> )	133 127,54
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1575 (3 004 m <sup>2</sup> )	79 696,12
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1590 (3 860 m <sup>2</sup> )	102 405,80
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1591 (430 m <sup>2</sup> )	11 407,90
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1592 (492 m <sup>2</sup> )	13 052,76
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1593 (631 m <sup>2</sup> )	16 740,43
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1237/1 (4 674 m <sup>2</sup> )	124 001,22
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1237/2 (4 674 m <sup>2</sup> )	124 001,22
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1319/1 (420 m <sup>2</sup> )	11 142,60
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1319/2 (421 m <sup>2</sup> )	11 169,13
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1320/1 (1 467 m <sup>2</sup> )	38 919,51
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1320/2 (1 465 m <sup>2</sup> )	38 866,45
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1345/1 (1 254 m <sup>2</sup> )	33 268,62
katastrálne územie Záborské na základe Osvedčenia o významnej investícii číslo 2593/2022-4270-86981 - parc. č. 1345/2 (1 254 m <sup>2</sup> )	33 268,62
<b>Spolu pozemky (568 495,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>15 082 172,35</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>15 082 172,35</b>

**b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením**

<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>15 082 172,35</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>15 080 000,00</b>

**slovom: Päťnásťmiliónovosemdesiattisíc Eur**

Znaleckým odhadom bola stanovená najpravdepodobnejšia všeobecná hodnota pozemkov, podľa predloženého osvedčenia, k.ú. Záborské, ktorá je spolu po zaokrúhlení **15 080 000,00 Eur vrátane DPH.**

Znalecký posudok vypracovala znalecká organizácia ZNALCI, s.r.o. pod vedením konateľa spoločnosti Ing. Petra Dubovca. Vysvetlenie a doplnenie je oprávnený podať Ing. Peter Dubovec.

V Likavke dňa 05. januára 2023

*Ing. Peter Dubovec*

Osoba zodpovedná za výkon  
znaleckej činnosti




## **IV. PRÍLOHY**

- Objednávka č. 2022051 zo dňa xx.xx.2022
- Objednávka č. 2022065 zo dňa 20.12.2022
- Osvedčenie číslo 42593/2022-4270-86981
- Územný plán obce Záborské
- Mapové podklady predpokladaného územia
- Inzeráty
- Fotodokumentácia

### **Prílohy znaleckého posudku na DVD:**

- Výpis z listov vlastníctva, k.ú. Záborské
- Územný plán obce Záborské

 <p><b>Odberateľ :</b> MH Invest, s.r.o.</p> <p>Mlynské Nivy 44/A 821 09 Bratislava SLOVENSKÁ REPUBLIKA IČO: 36724530 DIČ: 2022302931 IČ DPH: SK2022302931 Okresný súd Bratislava I, č.vložky 44056/B</p> <p>Banka : Tatra banka, a.s. Bratislava SWIFT : TATRSKBX</p> <p>Vyhotovil : Lucia Barkolová</p> <p>Dátum vyhotovenia : 10.11.2022 Dátum predp.dodania : 15.12.2022 Dátum dodania : Forma úhrady : Spôsob dopravy : Dod. a plat. podmienky :</p>	<p><b>Odoslaná objednávka číslo : 2022051</b></p>						
	<p><b>Poštová adresa:</b></p> <p><b>ZNALCI s. r. o.</b> Hollého 552 034 95 Likavka</p>						
<p>Číslo účtu : 2629763039/1100 IBAN : SK81 1100 0000 0026 2976 3039</p>							
<p>Suma k úhrade :</p> <table border="1"> <tr> <td>Variabilný symbol</td> <td>Konštantný symbol</td> <td>Špecifický symbol</td> </tr> <tr> <td>2022051</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Variabilný symbol	Konštantný symbol	Špecifický symbol	2022051		
Variabilný symbol	Konštantný symbol	Špecifický symbol					
2022051							

P.č.	Kód položky	Popis	DPH %	Množstvo	MJ	Cena za j. bez DPH	Spolu bez DPH
1		Vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (výkup pozemkov)- PP Záborské	20	1	ks		
2		Vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien- PP Záborské	20	1	ks		

Základ pre DPH 20 % :  
DPH 20 % :


Celková suma s DPH
<b>Celková suma: EUR</b>

  
Ing. Boris Kačák, konateľ

Podpis a pečiatka

Prevzal

 MH Invest, s.r.o.  
Mlynské nivy 44/A 82109 Bratislava  
IČO: 36724530 IČ DPH: SK2022302931  
-1-

 <p><b>Odberateľ :</b> MH Invest, s.r.o.</p> <p>Mlynské Nivy 44/A 821 09 Bratislava SLOVENSKÁ REPUBLIKA IČO: 36724530 DIČ: 2022302931 IČ DPH: SK2022302931 Okresný súd Bratislava I, č.vložky 44056/B</p> <p>Banka : Tatra banka, a.s. Bratislava SWIFT : TATRSKBX</p> <p>Vyhotovil : (Nedefinované)</p> <p>Dátum vyhotovenia : 20.12.2022 Dátum predp.dodania : 30.12.2022 Dátum dodania : Forma úhrady : Spôsob dopravy : Dod. a plat. podmienky :</p>	<p><b>Odoslaná objednávka číslo : 2022065</b></p>						
	<p><b>Poštová adresa:</b></p> <p><b>ZNALCI s. r. o.</b> Hollého 552 034 95 Likavka</p>						
<p>Číslo účtu : 2629763039/1100</p> <p>IBAN : SK81 1100 0000 0026 2976 3039</p> <p>Suma k úhrade :</p> <table border="1"> <tr> <td>Variabilný symbol</td> <td>Konštantný symbol</td> <td>Špecifický symbol</td> </tr> <tr> <td>2022065</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Variabilný symbol	Konštantný symbol	Špecifický symbol	2022065		
Variabilný symbol	Konštantný symbol	Špecifický symbol					
2022065							

P.č.	Kód položky	Popis	DPH %	Množstvo	MJ	Cena za j. bez DPH	Spolu bez DPH
1		Vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (výkup pozemkov)- PP Záborské-ÚPRAVA TERMÍNU stanovenia hodnoty nehnuteľností ku dnu vydania osvedčenia (v nadväznosti na obj. 2022051)	20	1	ks		

Základ pre DPH 20 % :

DPH 20 % :

Celková suma s DPH
Celková suma: EUR



Ing. Boris Kačáni, konateľ

Podpis a pečiatka

Prevzal



MH Invest, s.r.o.  
Mlynské nivy 44/A 82109 Bratislava  
IČO: 36724530 IČ DPH: SK2022302931

-1-



**MINISTERSTVO HOSPODÁRSTVA SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava 212

Bratislava<sup>1</sup>  
Číslo: 42593/2022-4270-86981**OSVEDČENIE O VÝZNAMNEJ INVESTÍCII**

Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky ako príslušné ministerstvo podľa § 7 ods. 1 zákona č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách (ďalej len „zákon o významných investíciách“), v zmysle bodu C.1. uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 525/2022 z 24. augusta 2022, vydáva osvedčenie o významnej investícii na investičný projekt „Záborské Industrial Park“, ktorého uskutočnenie je vo verejnom záujme.

**Čl. I**

**Investičný projekt „Záborské Industrial Park“**, ktorého cieľom je príprava strategického územia v súlade s § 2 písm. e) a i) zákona o významných investíciách, a ktorého realizáciu bude zabezpečovať držiteľ osvedčenia o významnej investícii:

Obchodné meno: MH Invest, s.r.o.  
Sídlo: Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava  
IČO: 36 724 530  
Zápis: Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 44056/B  
Deň zápisu: 12. januára 2007

(ďalej len „držiteľ osvedčenia“),

**je významnou investíciou a jeho uskutočnenie je vo verejnom záujme** podľa § 3 ods. 1 zákona o významných investíciách a v súlade s bodom A.1. uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 525/2022 z 24. augusta 2022.

Účelom významnej investície „Záborské Industrial Park“ je zabezpečenie prípravy územia vhodného na umiestnenie nových investícií v oblasti priemyselnej výroby, služieb a výskumu a vývoja.

V zmysle § 2 písm. f) zákona o významných investíciách strategické územie významnej investície tvoria pozemky s rozlohou 1 157 442 m<sup>2</sup>, t. j. 115,74 ha, a všetky stavby na nich, ktoré bezprostredne súvisia s prípravou strategického územia. Strategické územie sa nachádza v katastrálnych územiach Záborské a Petrovany v okrese Prešov.

<sup>1</sup> Dátumom vydania osvedčenia je dátum jeho podpisu, ktorý sa spolu s údajmi o podpisujúcej osobe nachádza v autorizácii elektronického podpisu.

Tabuľka č. 1: Vymedzenie územia, na ktorom bude významná investícia realizovaná:

Por. číslo	Kraj	Okres	Obec	Katastrálne územie	Rozloha v m <sup>2</sup>
1.	Prešovský	Prešov	Záborské	Záborské	1 099 648
2.	Prešovský	Prešov	Petrovany	Petrovany	57 794
<b>Spolu</b>					<b>1 157 442</b>

Identifikačné údaje územia, na ktorom sa bude významná investícia realizovať sú uvedené v prílohe č. 1 a č. 2 k tomuto osvedčeniu. Príloha č. 1 k osvedčeniu obsahuje zoznam pozemkov tvoriacich strategické územie a príloha č. 2 k osvedčeniu obsahuje zoznam pozemkov tvoriacich strategické územie, ktoré sú vyčlenené pre externú infraštruktúru strategického územia, pričom uvedené zoznamy sú aktuálne ku dňu podania žiadosti o vydanie osvedčenia o významnej investícii na Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky.

## Čl. II

V zmysle § 7 ods. 4 zákona o významných investíciách, držiteľ tohto osvedčenia o významnej investícii toto osvedčenie prikladá k návrhu na začatie vyvlastňovacieho konania, integrovaného povoľovania podľa § 3 zákona č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, stavebného konania a konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

## Čl. III

V zmysle § 10 ods. 1 zákona o významných investíciách je držiteľ osvedčenia o významnej investícii povinný

- a) najneskôr do 12 mesiacov odo dňa doručenia osvedčenia začať realizáciu významnej investície,
- b) realizovať významnú investíciu v súlade s účelom uvedeným v žiadosti o vydanie osvedčenia o významnej investícii podanej na Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky a v tomto osvedčení,
- c) do 30 dní od ukončenia realizácie významnej investície túto skutočnosť písomne oznámiť Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky,
- d) do 90 dní od ukončenia realizácie významnej investície doručiť Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky záverečnú správu o realizácii významnej investície; záverečná správa o realizácii významnej investície musí obsahovať všetky informácie a údaje menované v § 10 ods. 1 písm. d) zákona o významných investíciách.

## Čl. IV

V zmysle § 15 ods. 1 zákona o významných investíciách toto osvedčenie stráca platnosť, ak držiteľ osvedčenia nezačne realizovať významnú investíciu do 12 mesiacov odo dňa vydania osvedčenia. K zániku platnosti osvedčenia dôjde dňom márneho uplynutia lehoty podľa prvej vety.

V zmysle § 15 ods. 2 zákona o významných investíciách toto osvedčenie stráca platnosť aj v prípade, ak je držiteľovi osvedčenia uložená pokuta za správny delikt podľa zákona o významných investíciách, čo Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky uvedie v rozhodnutí o uložení pokuty. K zániku platnosti osvedčenia podľa predchádzajúcej vety dôjde dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty.

Richard Sulík<sup>2</sup>  
minister

Osvedčenie sa doručí:

1. MH Invest, s. r. o., Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava
2. Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky, odbor legislatívy a práva
3. Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky, odbor investícií

---

<sup>2</sup> Podpísané elektronicke v súlade so zákonom č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.

Príloha č. 1 k Osvedčeniu č. 42593/2022-4270-86981

**Zoznam pozemkov tvoriacich strategické územie, ktorého príprava  
je predmetom investičného projektu „Záborské Industrial Park“**

**OKRES PREŠOV, KATASTRÁLNE ÚZEMIE ZÁBORSKÉ**

<b>Katastrálne územie</b>	<b>Číslo parcely</b>	<b>Parcela registra</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>List vlastníctva</b>	<b>Výmera pozemku (m<sup>2</sup>)</b>
Záborské	1238	C	orná pôda	1308	9066
Záborské	1239	C	orná pôda	1464	8444
Záborské	1240	C	orná pôda	1084	9668
Záborské	1241	C	orná pôda	998	9011
Záborské	1242	C	orná pôda	1670	10513
Záborské	1243	C	orná pôda	1040	6965
Záborské	1244	C	orná pôda	1414	3936
Záborské	1245	C	orná pôda	1398	5252
Záborské	1246	C	orná pôda	1034	8839
Záborské	1247	C	orná pôda	1145	8843
Záborské	1248	C	orná pôda	1005	14611
Záborské	1249	C	orná pôda	1437	6897
Záborské	1250	C	orná pôda	1466	9004
Záborské	1251	C	orná pôda	1028	8779
Záborské	1252	C	orná pôda	1002	8998
Záborské	1253	C	orná pôda	1438	9089
Záborské	1254	C	orná pôda	1469	9075
Záborské	1255	C	orná pôda	1336	8292
Záborské	1256	C	orná pôda	983	9449
Záborské	1257	C	orná pôda	1393	16754
Záborské	1258	C	orná pôda	1048	905
Záborské	1259	C	orná pôda	1069	7298
Záborské	1260	C	orná pôda	1045	4814
Záborské	1261	C	orná pôda	1021	5783
Záborské	1262	C	orná pôda	1457	3006
Záborské	1263	C	orná pôda	1047	2805
Záborské	1264	C	orná pôda	1361	3188
Záborské	1265	C	orná pôda	1195	4448
Záborské	1266	C	orná pôda	1272	4195
Záborské	1267	C	orná pôda	1006	4791
Záborské	1268	C	orná pôda	1027	4334
Záborské	1269	C	orná pôda	1443	9030
Záborské	1270	C	orná pôda	1500	4514
Záborské	1271	C	orná pôda	1102	4517
Záborské	1272	C	orná pôda	1194	3942
Záborské	1273	C	orná pôda	1195	3946
Záborské	1274	C	orná pôda	1329	3942
Záborské	1275	C	orná pôda	1489	6049
Záborské	1276	C	orná pôda	1035	8897
Záborské	1277	C	orná pôda	1353	8896
Záborské	1278	C	orná pôda	997	27529

## Príloha č. 1 k Osvedčeniu č. 42593/2022-4270-86981

Záborské	1279	C	orná pôda	1491	438
Záborské	1280	C	orná pôda	1343	6261
Záborské	1281	C	orná pôda	1343	755
Záborské	1282	C	orná pôda	1035	5592
Záborské	1283	C	orná pôda	1404	575
Záborské	1284	C	orná pôda	1443	3803
Záborské	1285	C	orná pôda	1707	687
Záborské	1286	C	orná pôda	1173	3630
Záborské	1287	C	orná pôda	1173	862
Záborské	1288	C	orná pôda	1215	3359
Záborské	1289	C	orná pôda	1368	1132
Záborské	1290	C	orná pôda	1361	5707
Záborské	1291	C	orná pôda	1094	1535
Záborské	1292	C	orná pôda	1232	5452
Záborské	1293	C	orná pôda	1105	1959
Záborské	1294	C	orná pôda	1007	6181
Záborské	1295	C	orná pôda	1007	3582
Záborské	1296	C	orná pôda	1515	2867
Záborské	1297	C	orná pôda	1516	1959
Záborské	1298	C	orná pôda	1077	1807
Záborské	1299	C	orná pôda	1070	1411
Záborské	1300	C	orná pôda	1523	3814
Záborské	1301	C	orná pôda	1523	3435
Záborské	1302	C	orná pôda	783	1365
Záborské	1303	C	orná pôda	783	1454
Záborské	1304	C	orná pôda	1191	1347
Záborské	1305	C	orná pôda	1191	1473
Záborské	1306	C	orná pôda	978	2556
Záborské	1307	C	orná pôda	978	3222
Záborské	1308	C	orná pôda	1089	2282
Záborské	1309	C	orná pôda	1089	3492
Záborské	1310	C	orná pôda	1094	4363
Záborské	1311	C	orná pôda	1309	3505
Záborské	1312	C	orná pôda	1388	3505
Záborské	1313	C	orná pôda	1349	1677
Záborské	1314	C	orná pôda	1349	3846
Záborské	1315	C	orná pôda	1195	1769
Záborské	1316	C	orná pôda	1195	4218
Záborské	1317	C	orná pôda	1018	1763
Záborské	1318	C	orná pôda	1018	5782
Záborské	1321	C	orná pôda	1153	1654
Záborské	1322	C	orná pôda	1108	6772
Záborské	1323	C	orná pôda	1395	1395
Záborské	1324	C	orná pôda	1395	7032
Záborské	1325	C	orná pôda	1252	1075
Záborské	1326	C	orná pôda	1370	5591
Záborské	1327	C	orná pôda	1045	969
Záborské	1328	C	orná pôda	1045	5808

## Príloha č. 1 k Osvedčeniu č. 42593/2022-4270-86981

Záborské	1329	C	orná pôda	1489	888
Záborské	1330	C	orná pôda	1489	6356
Záborské	1331	C	orná pôda	974	796
Záborské	1332	C	orná pôda	974	5629
Záborské	1333	C	orná pôda	1022	938
Záborské	1334	C	orná pôda	1023	6420
Záborské	1335	C	orná pôda	1214	5794
Záborské	1336	C	orná pôda	1214	900
Záborské	1337	C	orná pôda	1367	4717
Záborské	1338	C	orná pôda	1405	6667
Záborské	1339	C	orná pôda	1045	4934
Záborské	1340	C	orná pôda	1393	14177
Záborské	1341	C	orná pôda	1080	7123
Záborské	1342	C	orná pôda	1052	5409
Záborské	1343	C	orná pôda	1213	5132
Záborské	1344	C	orná pôda	1453	10519
Záborské	1346	C	orná pôda	1485	5018
Záborské	1575	C	zastavaná plocha a nádvorie	335	3004
Záborské	1590	C	orná pôda	1588	3860
Záborské	1591	C	orná pôda	1028	430
Záborské	1592	C	orná pôda	981	492
Záborské	1593	C	orná pôda	964	631
Záborské	1237/1	C	ostatná plocha	1103	4674
Záborské	1237/2	C	orná pôda	1220	4674
Záborské	1319/1	C	orná pôda	1301	420
Záborské	1319/2	C	orná pôda	1220	421
Záborské	1320/1	C	orná pôda	1301	1467
Záborské	1320/2	C	orná pôda	1220	1465
Záborské	1345/1	C	orná pôda	1301	1254
Záborské	1345/2	C	orná pôda	1220	1254

Príloha č. 2 k Osvedčeniu č. 42593/2022-4270-86981

**Zoznam pozemkov tvoriacich strategické územie, ktoré sú vyčlenené pre externú  
infraštruktúru strategického územia, ktorého príprava je predmetom investičného projektu  
„Záborské Industrial Park“**

**OKRES PREŠOV, KATASTRÁLNE ÚZEMIE ZÁBORSKÉ**

Katastrálne územie	Číslo parcely	Parcela registra	Druh pozemku	List vlastníctva	Výmera pozemku (m <sup>2</sup> )
Záborské	380	C	orná pôda	1215	2034
Záborské	382	C	orná pôda	978	2001
Záborské	383	C	orná pôda	1350	17398
Záborské	384	C	orná pôda	1087	1680
Záborské	385	C	orná pôda	1064	1568
Záborské	386	C	orná pôda	1525	1698
Záborské	387	C	orná pôda	1350	3949
Záborské	388	C	orná pôda	1320	4334
Záborské	389	C	orná pôda	1282	3368
Záborské	390	C	orná pôda	1416	2890
Záborské	391	C	orná pôda	1125	2648
Záborské	392	C	orná pôda	1214	9476
Záborské	394	C	orná pôda	1288	2799
Záborské	395	C	orná pôda	1353	4535
Záborské	396	C	orná pôda	1272	4398
Záborské	397	C	orná pôda	1334	5042
Záborské	403	C	orná pôda	1160	1142
Záborské	404	C	orná pôda	1243	1113
Záborské	406	C	orná pôda	1295	1152
Záborské	407	C	orná pôda	1503	2159
Záborské	408	C	orná pôda	1063	935
Záborské	409	C	orná pôda	1061	937
Záborské	410	C	orná pôda	1734	1146
Záborské	411	C	orná pôda	1044	1148
Záborské	412	C	orná pôda	1248	4504
Záborské	413	C	orná pôda	1400	1902
Záborské	414	C	orná pôda	1323	2366
Záborské	416	C	orná pôda	1197	3186
Záborské	417	C	orná pôda	1343	2440
Záborské	418	C	orná pôda	1367	3691
Záborské	420	C	orná pôda	1048	2167
Záborské	422	C	orná pôda	1064	1003
Záborské	425	C	orná pôda	1102	4341
Záborské	426	C	orná pôda	1352	2715
Záborské	427	C	orná pôda	1409	1013
Záborské	428	C	orná pôda	1122	1013
Záborské	429	C	orná pôda	1156	1013
Záborské	431	C	orná pôda	1440	5809
Záborské	432	C	orná pôda	1430	5749
Záborské	433	C	orná pôda	1297	6511

## Príloha č. 2 k Osvedčeniu č. 42593/2022-4270-86981

Záborské	434	C	orná pôda	1404	6138
Záborské	435	C	orná pôda	1125	3750
Záborské	436	C	orná pôda	1134	4530
Záborské	437	C	orná pôda	1360	4957
Záborské	438	C	orná pôda	1564	4905
Záborské	439	C	orná pôda	1349	2241
Záborské	440	C	orná pôda	1260	1837
Záborské	441	C	orná pôda	1353	4607
Záborské	442	C	orná pôda	1282	2410
Záborské	443	C	orná pôda	1395	2406
Záborské	444	C	orná pôda	1160	2836
Záborské	445	C	orná pôda	1096	1474
Záborské	447	C	orná pôda	1408	3201
Záborské	448	C	orná pôda	1501	5911
Záborské	450	C	orná pôda	1361	1377
Záborské	1177	C	orná pôda	1043	6876
Záborské	1178	C	orná pôda	1097	3454
Záborské	1179	C	orná pôda	1344	3464
Záborské	1180	C	orná pôda	1519	3464
Záborské	1181	C	orná pôda	1284	6914
Záborské	1182	C	orná pôda	1298	6902
Záborské	1183	C	orná pôda	1121	10776
Záborské	1184	C	orná pôda	1031	7476
Záborské	1186	C	orná pôda	1332	8721
Záborské	1187	C	orná pôda	1306	3843
Záborské	1188	C	orná pôda	1295	5576
Záborské	1189	C	orná pôda	1391	3426
Záborské	1190	C	orná pôda	1234	6849
Záborské	1191	C	orná pôda	1398	11123
Záborské	1192	C	orná pôda	1671	10946
Záborské	1193	C	orná pôda	1327	10199
Záborské	1194	C	orná pôda	1402	1134
Záborské	1195	C	orná pôda	1308	4501
Záborské	1196	C	ostatná plocha	1308	8042
Záborské	1197	C	ostatná plocha	1301	973
Záborské	1199	C	ostatná plocha	1465	1649
Záborské	1200	C	orná pôda	1465	1560
Záborské	1201	C	orná pôda	1039	5472
Záborské	1202	C	orná pôda	1275	5472
Záborské	1203	C	orná pôda	1190	17332
Záborské	1204	C	orná pôda	1570	7021
Záborské	1205	C	orná pôda	1148	7023
Záborské	1206	C	orná pôda	1274	3507
Záborské	1207	C	orná pôda	1320	4197
Záborské	1208	C	orná pôda	1346	4212
Záborské	1209	C	orná pôda	1141	9083
Záborské	1210	C	orná pôda	1409	7025
Záborské	1211	C	orná pôda	1377	10549



## Príloha č. 2 k Osvedčeniu č. 42593/2022-4270-86981

Záborské	1212	C	orná pôda	1058	11627
Záborské	1213	C	orná pôda	1296	9910
Záborské	1214	C	orná pôda	1062	9351
Záborské	1215	C	orná pôda	1446	19671
Záborské	1224	C	orná pôda	1343	1923
Záborské	1225	C	orná pôda	1073	1650
Záborské	1226	C	orná pôda	1498	1524
Záborské	1227	C	orná pôda	1074	1280
Záborské	1228	C	orná pôda	1451	1101
Záborské	1229	C	orná pôda	1093	894
Záborské	1230	C	orná pôda	1452	756
Záborské	1231	C	orná pôda	974	572
Záborské	1232	C	orná pôda	1001	333
Záborské	1233	C	orná pôda	1091	185
Záborské	1234	C	orná pôda	1476	40
Záborské	1569	C	zastavaná plocha a nádvorie	355	1056
Záborské	1574	C	zastavaná plocha a nádvorie	335	4800
Záborské	1584	C	zastavaná plocha a nádvorie	1399	23057
Záborské	1185/1	C	orná pôda	1202	4568
Záborské	1185/2	C	orná pôda	1354	4478
Záborské	1198/1	C	trvalý trávny porast	1301	1064
Záborské	1198/2	C	trvalý trávny porast	1000	6109
Záborské	381/1	C	orná pôda	1484	1681
Záborské	381/2	C	orná pôda	1708	980
Záborské	405/1	C	orná pôda	1326	1144
Záborské	405/2	C	orná pôda	1326	1145
Záborské	419/1	C	orná pôda	1301	1763
Záborské	419/2	C	orná pôda	1220	688
Záborské	421/1	C	orná pôda	1193	1381
Záborské	421/2	C	orná pôda	1319	401
Záborské	421/3	C	orná pôda	1139	981
Záborské	1443	C	zastavaná plocha a nádvorie	1237	861
Záborské	1444	C	zastavaná plocha a nádvorie	1379	2948
Záborské	1442	C	zastavaná plocha a nádvorie	1237	67
Záborské	1441	C	zastavaná plocha a nádvorie	1237	739
Záborské	1435	C	orná pôda	1676	3949
Záborské	1429	C	ostatná plocha	721	2294
Záborské	1425/1	C	zastavaná plocha a nádvorie	721	13728
Záborské	1428/49	C	ostatná plocha	721	140

**OKRES PREŠOV, KATASTRÁLNE ÚZEMIE PETROVANY**

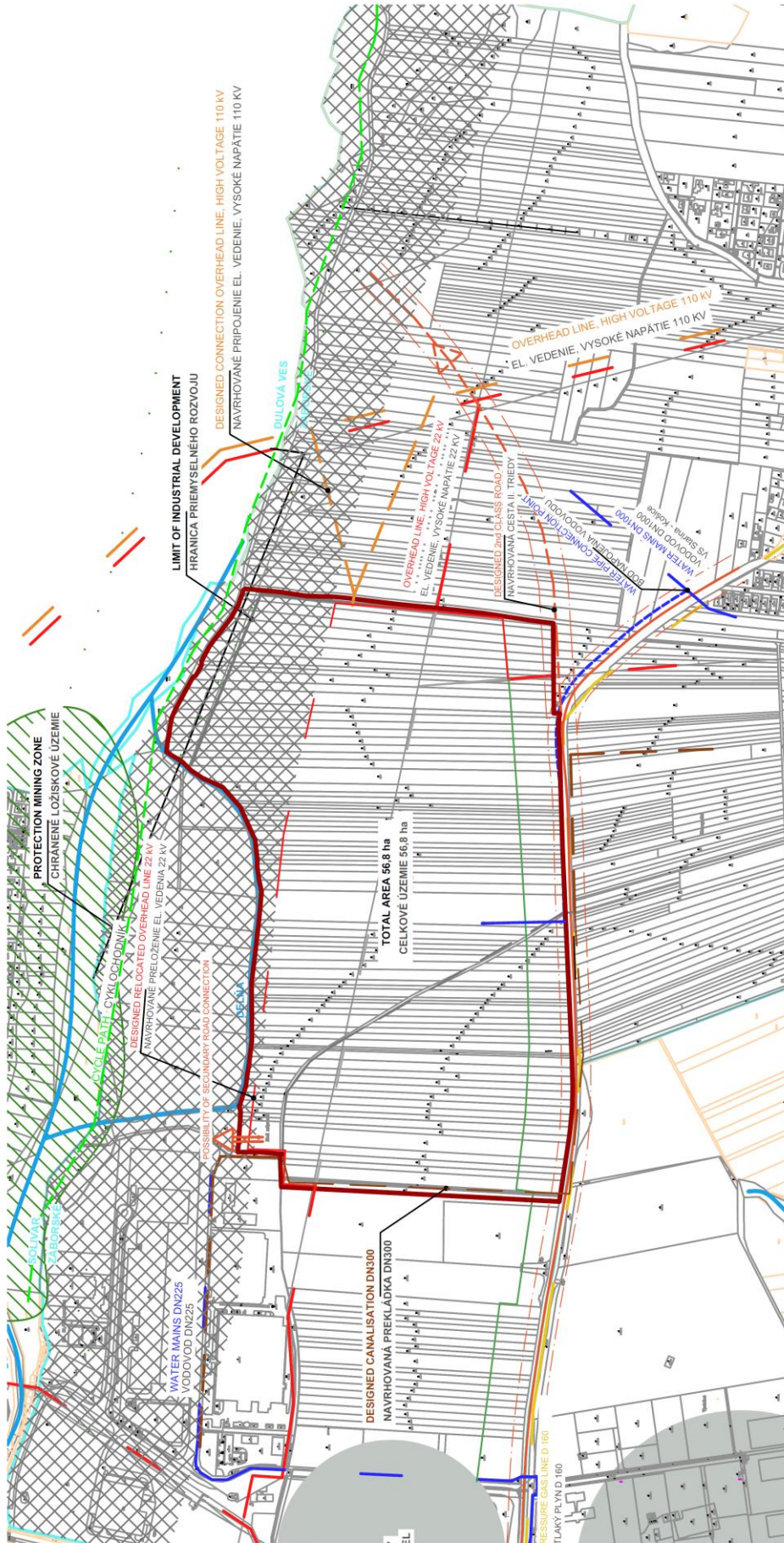
Katastrálne územie	Číslo parcely	Parcela registra	Druh pozemku	List vlastníctva	Výmera pozemku (m <sup>2</sup> )
Petrovany	1777	E	ostatná plocha	2182	7997
Petrovany	2005/4	C	ostatná plocha	2853	124
Petrovany	2005/5	C	ostatná plocha	2853	5
Petrovany	2005/6	C	ostatná plocha	2853	1321

## Príloha č. 2 k Osvedčeniu č. 42593/2022-4270-86981

Petrovany	2021/2	C	orná pôda	2182	1916
Petrovany	2038/4	C	zastavaná plocha a nádvorie	1996	2260
Petrovany	2038/5	C	zastavaná plocha a nádvorie	2853	2648
Petrovany	516/12	E	orná pôda	2182	40014
Petrovany	516/24	E	vodná plocha	2031	1509







17. 11. 2022 21:11

Nehnutelnosti.sk | Realty, špecialisti na realitnú inzerciu.



**GARANT REAL, s. r. o.**  
Hlavná 70  
080 01 Prešov

**MVDr. Dagmar Udičová, RSc.**  
0907 030 623  
dagmar.udicova@garantreal.sk



Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

## GARANT REAL - predaj pozemok na priemyselné účely 45000 m2, s



**Cena:** 1 620 000 €  
**Lokalita:** Záborské  
Záborské, okres Prešov  
**Typ / Druh:** Predaj / Komerčná zóna  
**Dátum aktualizácie:** 04. 10. 2022  
**Číslo inzeratu:** 4534480



### Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame na predaj pozemok na priemyselné účely o výmere 45.000 m<sup>2</sup>, s možnosťou vyčleniť z celku pozemok menšej výmery, v obci Záborské, okr. Prešov. **ZÁKLADNÉ ÚDAJE:** - umiestnenie v strede medzi odbočkou z Prešova na Petrovany, Záborské a obcou Záborské - pozemok je v územnom pláne určený na priemyselné využitie - je ho možné rozdeliť na viacero menších pozemkov, s prístupovou cestou o šírke 8,5 m po okraji pozemkov, plánované sú pozemky o výmere 5000 m<sup>2</sup>, 5000 m<sup>2</sup> a ostatné podľa požiadaviek záujemcov - prístup po asfaltovej ceste vedúcej do obce Záborské **ROZMERY:** - šírka celku je cca 100 m - dĺžka celku je cca 450 m - rozmery už plánovaných vyčlenených pozemkov 5000 m<sup>2</sup> sú: 1. pozemok: 82 x 61 m, prístupová cesta 8,5 m 2. pozemok 81 x 62 m, prístupová cesta 8,5 m ďalší kus je možné rozdeliť podľa požiadaviek kupujúceho **INŽINIERSKE SIETE:** - elektrina pri pozemku - plyn, kanalizáciu a vodovodnú prípojku je potrebné vyriešiť s príslušnými dodávateľmi **CENA:** - všetky plochy sú ponúkané za jednotnú cenu 36eur / m<sup>2</sup> **DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE:** - prístup po asfaltovej ceste - prístup z diaľnice Košice - Prešov - predjednaná je možn...

### Moje poznámky:

17. 11. 2022 21:12

Nehnutelnosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu.



**BENARD GROUP, s.r.o.**  
Nám. sv. Mikuláša 26 26  
064 01 Stará Ľubovňa

**Marianna Olejarová**  
0908 111 710  
olejarova@benard.sk



Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

## POZEMOK, ZÁBORSKÉ, PREŠOV, MHD V OBCI, VÝBORNÁ DOSTUPNOSŤ



**Cena:** **768 512 €**  
**Lokalita:** Záborské  
Záborské, okres Prešov  
**Typ / Druh:** Predaj / Pozemok pre rod. domy  
**Dátum aktualizácie:** 26. 10. 2022  
**Číslo inzeratu:** 4902503



### Popis nehnuteľnosti:

Na predaj slnečný pozemok v obci Záborské, Prešov, časť pozemku určená na individuálnu bytovú výstavbu. - osobné vlastníctvo - spolu výmera 20 224 m<sup>2</sup> - šírka - cca 44,01m – 40,10 m - dĺžka - cca 495,51m – 470,41 m - bez inžinierskych sietí - prístupová cesta na pozemok priamo z hlavnej cesty V blízkosti pozemku sa nachádzajú už postavené rodinné domy, v obci sa nachádza zastávka MHD, veľmi dobrá dostupnosť na diaľnicu na Košice, cca 15 minút autom do centra Prešova. Ak máte záujem o obhliadku, prípadne potrebujete viac informácií, nájdete nás v realitnom centre na Slovenskej ulici č. 8 v Prešove, alebo na olejarova@benard.sk, tel.č: 0908 111 710 Platba: možnosť financovania aj formou hypotekárneho úveru (pomôžeme Vám s jeho vybavením). **ZADARMO K TEJTO NEHNUTEĽNOSTI DOSTANETE:** inzerovanie nehnuteľnosti na najsledovanejších realitných portáloch a v miestnych novinách; preverenie právneho stavu a tiarch danej nehnuteľnosti; vysvetlenie problémov záložných tiarch, vecných bremien a pod.; právny servis zabezpečený právnikom s dlhoročnými skúsenosťami; kópiu LV prípadne katastrálnej mapy s kolkom na právne účely; poplatky za overenie podpisov na...

### Moje poznámky:

17. 11. 2022 21:12

Nehnutelnosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu.

**Prešov**Mirka Nešpora 45 45  
080 01 Prešov**Ing. Iveta Adamovičová**

0904 898 696

adamovicova@realitysmolko.sk



Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

## EXKLUZÍVNE - Na predaj pozemok v obci ZÁBORSKÉ



<b>Cena:</b>	<b>120 729 €</b>
<b>Lokalita:</b>	Záborské, okres Prešov
<b>Typ / Druh:</b>	Predaj / Pozemok pre rod. domy
<b>Dátum aktualizácie:</b>	11. 11. 2022
<b>Číslo inzeratu:</b>	4787632

### Popis nehnuteľnosti:

IA007P Reality Smolko - realitná kancelária Vám ponúka exkluzívne na predaj pozemok v obci Záborské okres Prešov, ktorý je podľa územného plánu obce určený na individuálnu bytovú výstavbu. Celková výmera pozemku je 5749 m<sup>2</sup>. Pozemok je pekný, slnečný, mierne svahovitý. Vedú k nemu dve prístupové cesty, jedna asfaltová a druhá neupravená, čo umožňuje prístup z dvoch strán. Šírka pozemku je 15m, dĺžka 383m, s možnosťou odkúpenia iba 1/2 pozemku. Parcela registra C - možnosť financovania hypotekárnym úverom. Cena pozemku je 21 €/m<sup>2</sup>. NAŠE CENY SÚ VRÁTANE PROVÍZIE ZA KOMPLETNÝ PRÁVNÝ SERVIS, VYPRACOVANIE ZMLÚV, POPLATKY SPOJENÉ S PREVODOM VLASTNÍCKYCH PRÁV, AKTÍVNA POMOC PRI VYBAVOVANÍ HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU A SÚ SCHVÁLENÉ MAJITEĽOM. Ak Vás naša ponuka zaujala neváhajte ma kontaktovať. ING. IVETA ADAMOVIČOVÁ, 0904 898 696, adamovicova@realitysmolko.sk Predávate? Kupujete? Prenajímate? Nehnutelnosť zvyčajne kupujeme alebo predávame raz za život a vefakrát sú v tom celoživotné úspory. Preto nenechajte nič na náhodu a obráťte sa na odborníkov. Sme tu pre Vás - Bezpečne Vás

### Moje poznámky:



17. 11. 2022 21:14

Nehnutelnosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu.

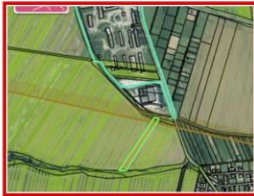
**REALITY**  
**SPOLU.sk****REALITY SPOLU**  
Pribinova 25  
811 09 Bratislava I - Staré Mesto  
**Zuzana Jurčenková**  
0901 714 194  
info@realityspolu.sk**Nehnutelnosti**

Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

## Pozemok na predaj časť Solivar



**Cena:** **210 000 €**  
**Lokalita:** Prešov, okres Prešov  
**Typ / Druh:** Predaj / Priemyselná zóna  
**Dátum aktualizácie:** 15. 11. 2022  
**Číslo inzeratu:** 4580118



### Popis nehnuteľnosti:

Exkluzívne na predaj pozemok časť Solivar. Pozemok je o výmere 5226 m2 zatiaľ bez prístupovej cesty. Je vhodný ako investícia pre výstavbu rodinných domov.

### Moje poznámky:

**FOTODOKUMENTÁCIA:**



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou ZNALCI s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác a pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, evidenčné číslo znaleckej organizácie je 900238.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 4/2023.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Dubovec

štatutárny orgán



*managed by* ZNALCI s.r.o.