

Znalec: Ing. František Kačmár, Gen. Svobodu 330, 093 01 Vranov nad Topľou, evidenčné číslo znalca 914079, oprávnený podávať znalecké posudky z odboru Stavebníctvo, odvetvia Odhad hodnoty nehnuteľností.

Kontakt: 0905 306 860 , mail: ferokacmar@gmail.com

Zadávateľ: Obec Kvakovce, Domašská 97/1, 094 02 Slovenská Kajňa

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 27.07.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : **42/2020**



vo veci: ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

Nehuteľnosť: Pozemok C-KN parcela číslo 2090/39 podľa Geometrického plánu 282/2020 na oddelenie pozemku p.č. 2090/39, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účely prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku : 32 (z toho 19 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vo Vranove nad Topľou, dňa: 20.08.2020

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	4
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	6
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	8
2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU	8
III. ZÁVER	10
1. OTÁZKY A ODPOVEDE.....	10
2. PREHĽAD.....	10
3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	10
4. MIMORIADNE RIZIKÁ.....	10
IV. PRÍLOHY	12
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	32

I. ÚVOD

C. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty: Pozemok C-KN parcela číslo 2090/39 podľa Geometrického plánu 282/2020 na oddelenie pozemku p.č. 2090/39, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účely prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 27.07.2020

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): . 13.08.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.08.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.07.2020

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 451 - vytvorený cez kataster portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy - vytvorená cez kataster portál
- Obhliadka skutkového stavu pozemku pri miestnom šetrení dňa 13.08.2020
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 13.08.2020

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 12/2005, č. 19292/2004-53 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely prevodu nehnuteľnosti.

10. Základné pojmy:

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, konkrétne príloha č. 3. Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov sa postupuje podľa bodu E tejto prílohy. Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje týmito metódami:

- porovnávací metoda
- výnosová metoda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metoda polohovej diferenciácie

V predmetnom znaleckom posudku je použitá metoda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacíj metody a výnosovej metody nebol k dispozícii dostatok preukázateľných a hodnoverných podkladov. Praktický výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO verzia 15.80, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80- 7100-827-3).

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

List vlastníctva č. 451, k. ú. Kvakovce - vytvorený cez kataster portál

Katastrálne územie: Kvakovce

Obec: Kvakovce

Okres: Vranov nad Topľou

Miesto nehnuteľnosti: Parcela K-CN č. 1786/1, 2053/67, 2090/1, katastrálne územie Kvakovce

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 2090/1 - Ostatné plochy o výmere 9785 m²

ostatné parcely vid' LV č.451

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	OBEC KVAKOVCE, 094 02, Kvakovce, č. 97, SR IČO:	1/1
---	--	-----

Titul nadobudnutia:

- Vid' Výpis z LV č. 451 - príloha ZP

C. Ťarchy:

- Vid' Výpis z LV č. 451 - príloha ZP

Iné údaje:

- Vid' Výpis z LV č. 451 - príloha ZP

Poznámka:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 13.08.2020 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti, kde bolo vykonané kontrolné zameranie pozemkov a bola vyhotovená fotodokumentácia. Porovnali sa údaje z katastra so skutočnosťou.

d) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Pozemok C-KN parc. číslo 2090/1 - výmera 9785 m², je zapísaný na LV č. 451 ako ostatné plochy. Geometrickým plánom č. 282/2020 bola od parcely č. 2090/1 oddelená parcela č. 2090/39 s výmerou 300 m², ktorá je predmetom ohodnotenia. Skutočný stav súhlasí s právnym stavom s LV č. 451 a GP č. 282/2020.

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

Poskytnuté a zistené údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočnosťou a rozdiely popisných a geodetických údajov neboli zistené.

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

Pozemok podľa GP č. 282/2020:

- parcela č. 2090/39 - Ostatné plochy o výmere 300 m²

Stavby:

- Nie sú.

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

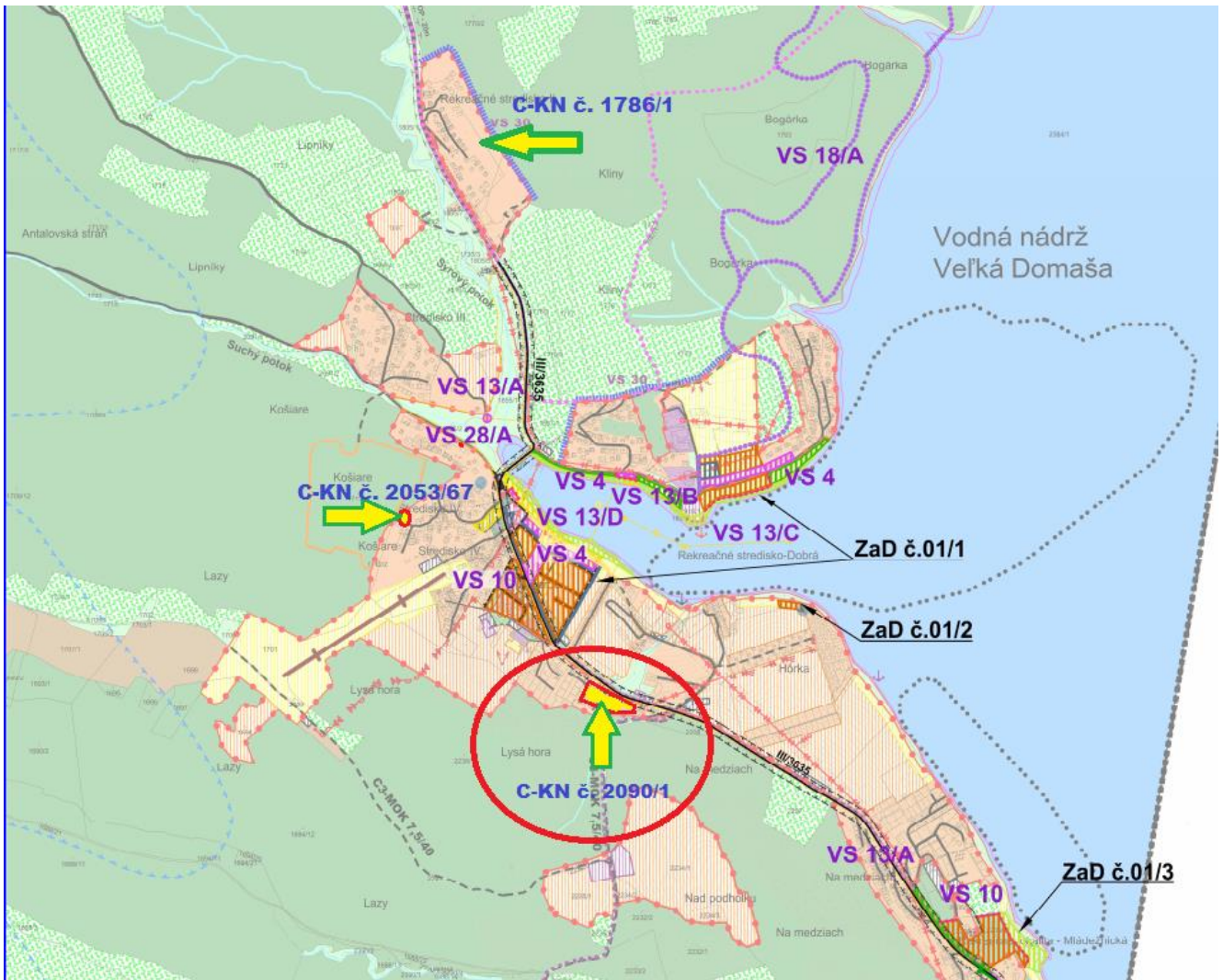
- Vid' LV č. 451

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Poloha k.ú. Kvakovce a Rekreačnej oblasti Domaša - Dobrá



STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
-----			HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
—●—●—●—●—	—●—●—●—●—		HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE
[Red box]	[Red hatched box]	[Red outline box]	PLOCHA RODINNÝCH DOMOV
[Purple box]	[Purple hatched box]	[Purple outline box]	PLOCHA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
[Orange box]	[Orange hatched box]	[Orange outline box]	PLOCHA REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU
[Yellow box]	[Yellow hatched box]	[Yellow outline box]	PLOCHA ŠPORTU
[Brown box]	[Brown hatched box]	[Brown outline box]	PLOCHA POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY
[Grey box]	[Grey hatched box]	[Grey outline box]	PLOCHA VÝROBY SKLADOV A SKLÁDOK
[Dotted box]	[Dotted hatched box]	[Dotted outline box]	PLOCHA TECHNICKÉHO VYBAVENIA
[Green box]	[Green hatched box]	[Green outline box]	VYRF. INÁ ŽE FŇ

Posudzované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Kvakovce, v zástavbe rekreačných chat vo významnej Rekreačnej oblasti Domaša - Dobrá. Podľa územného plánu pozemok je určený ako plocha rekreácie a cestovného ruchu určená na zástavbu. Pozemok nie je možné priamo napojiť na verejný rozvod elektrickej energie. Verejný vodovod, plyn ani kanalizácia nie sú v rekreačnej oblasti dostupné, je potrebné vybudovať vlastné zdroje vody a kanalizácie. Pozemok je súčasťou lesného porastu a susedí s pozemkami na ktorých sú postavené stavby na individuálnu rekreáciu. Pozemok je z hľadiska ich využívania podľa Územného plánu obce -

rekreačné plochy. Nachádza sa v lokalite bez vonkajších negatívnych vplyvov. Pozemok má svahovitý charakter, je vhodný na využívanie na rekreačné účely.

V lokalite sa nenachádzajú rušivé vplyvy od priemyselnej výroby ani objekty takéhoto charakteru.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V okolí oceňovaného pozemku je zástavba rekreačných chat pre individuálnu rekreáciu, nedá sa predpokladať, že pozemok bude využívaný na iný účel ako individuálna rekreácia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Na predložennom liste vlastníctva nie sú zapísané v časti C ťarchy / vid' LV / žiadne ťarchy, ktoré by boli prekážkou pri budúcom využívaní nehnuteľnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS



Poloha parcely č. 2090/39 v RO Domaša - Dobrá a poloha záujmového pozemku

Oceňovaný pozemok je podľa GP č. 282/2020 parcela C-KN č. 2090/39 - ostatná plocha o výmere 300 m². Parcela vznikla odčlenením od parcely č. 2090/1 geometrickým plánom č. 282/2020. . Pozemok je situovaný mimo zastavaného územia obce Kvakovce, k.ú. Kvakovce, okr. Vranov nad Topľou. V územnom pláne obce Kvakovce - Domaša dobrá je táto lokalita plánovaná ako plocha rekreácie a cestovného ruchu a je v navrhovanom zastavanom území obce Kvakovce. Pozemok sa nachádza vo svahu a je zarastený lesným porastom, je to okrajová časť lesa. Pozemok je s možnosťou na napojenie na elektrickú energiu, ale nie priamo. Na okolitých parcelách sú postavené rekreačné chaty. Pozemok je dostupný po miestnej komunikácii ul. Kvakovská a z druhej

strany pozemok ohraničuje štátna cesta smer Malá Domaša - Detrik. Lokalita je vhodná na výstavbu rekreačných objektov pre individuálnu rekreáciu, elektrickú prípojku, studňu na zásobovanie pitnou vodou a žumpu bude musieť vlastník postaviť na vlastné náklady. O pozemky v tejto lokalite je zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2090/1	ostatná plocha	300	300,00	1/1	300,00

Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 0,80 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	2,3587
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,3587$	7,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 300,00 \text{ m}^2 * 7,83 \text{ €/m}^2$	2 349,00 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku C-KN č. parcela č. 2090/39 o výmere 300 m², ktorý bol odčlenený od parcely č. 2090/1 geometrickým plánom č. 282/2020, vypracovaný Ing. Mariánom Urbanom. Parcela č. 2090/1 má novú výmeru 9485 m². Pozemok sa nachádza v katastrálnom území Kvakovce, obec Kvakovce - RO Domaša Dobrá, pre účel prevodu nehnuteľnosti.

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.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacjej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	2 349,00	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok C-KN č. 2090/39 podľa GP č. 282/2020 - parc. č. 2090/1 (300 m ²)	2 349,00
Všeobecná hodnota celkom	2 349,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 350,00

Slovom: Dvetisícristopäťdesiat Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pri ohodnocovaní neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by sa javili ako riziko pri využívaní nehnuteľnosti.

Vo Vranov nad Topľou, dňa 20.8.2020

Ing. František Kačmár

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 451 - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán č. 282/2020 zo dňa 17.08.2020
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914079.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom : 42/2020

Podpis znalca