

**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

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo : 44/2020



vo veci: **ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI**

**Nehnutelnosť:** Pozemky C-KN parcely číslo 1786/132,133,134,135,136,137,138, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok vypracovaný pre účely prevodu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku :** 31 (z toho 15 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.....          | 7  |
| 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....      | 8  |
| 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU ..... | 8  |
| III. ZÁVER .....                               | 12 |
| 1. OTÁZKY A ODPOVEDE.....                      | 12 |
| 2. PREHLAD.....                                | 13 |
| 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY .....      | 13 |
| 4. MIMORIADNE RIZIKÁ.....                      | 14 |
| IV. PRÍLOHY .....                              | 15 |
| V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....                       | 31 |

# I. ÚVOD

**C. Úloha znalca:** Stanovenia všeobecnej hodnoty: Pozemky C-KN parcely číslo 1786/132,133,134,135,136,137,138, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok vypracovaný 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 katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy - vytvorená cez katastrálny portál
- Geometrický plán č. 228/2020 zo dňa 17.08.2020
- Obhliadka skutočného 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 metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacíj metódy a výnosovej metódy 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. 1786/132,133,134,135,136,137,138, katastrálne územie Kvakovce

#### **A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 1786/1 - Ostatné plochy o výmere 26109 m<sup>2</sup>  
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<br>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 za 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 :**

Pozemky C-KN parc. číslo 1786/132,133,134,135,136,137,138. Geometrickým plánom č. 228/2020 boli od parcely č. 1786/1 oddelené parcely č. 1786/132,133,134,135,136,137,138, ktoré sú predmetom ohodnotenia. Skutočný stav súhlasí s právnym stavom s LV č. 451 a GP č. 228/2020

**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:**

Pozemky podľa GP č. 228/2020:

- parcela č. 1786/132 - Ostatné plochy
- parcela č. 1786/133 - Ostatné plochy
- parcela č. 1786/134 - Ostatné plochy
- parcela č. 1786/135 - Ostatné plochy
- parcela č. 1786/136 - Ostatné plochy
- parcela č. 1786/137 - Ostatné plochy
- parcela č. 1786/138 - Ostatné plochy
- 

Stavby:

- Nie sú.

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

- Vid' LV č. 451

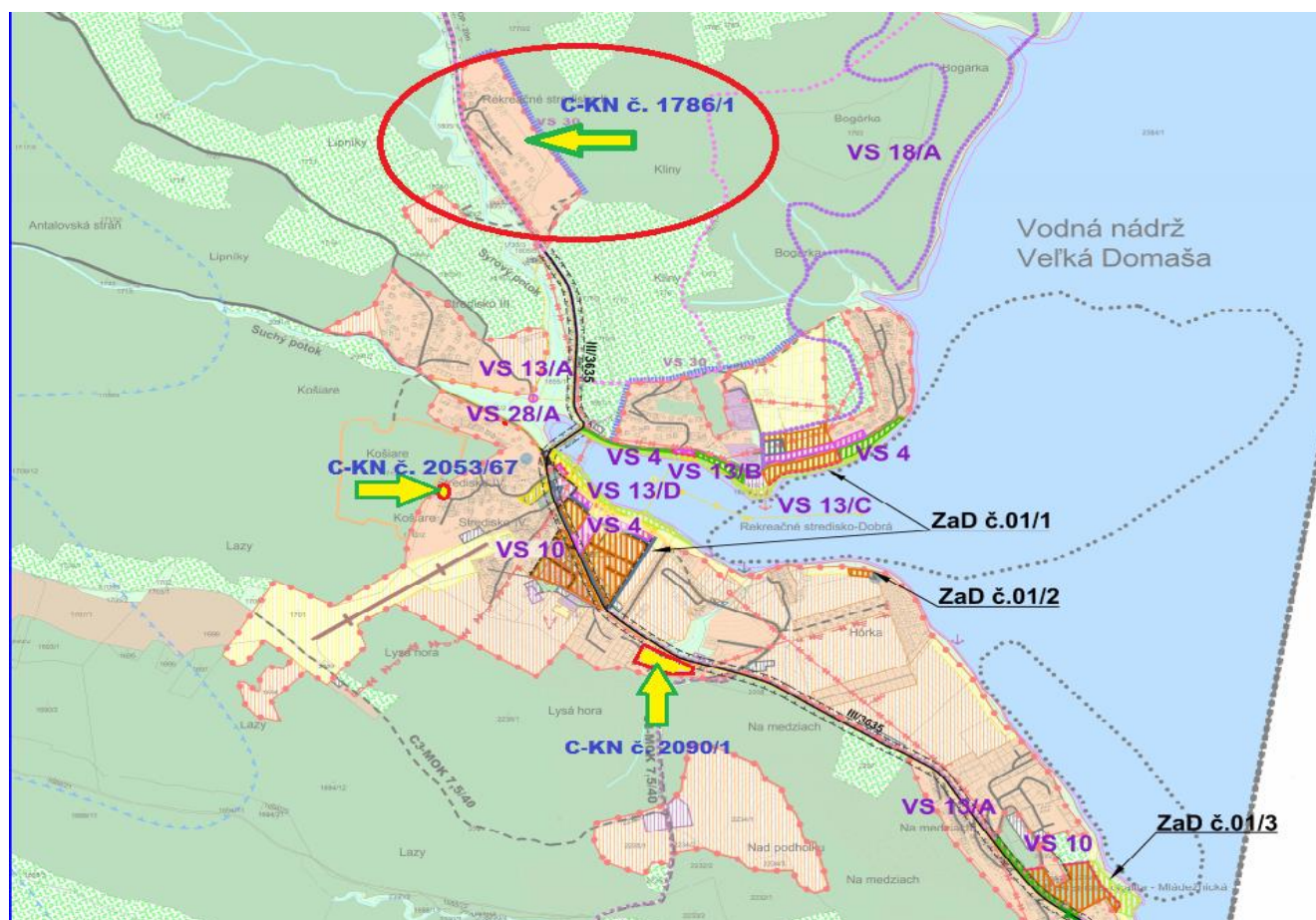


## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :



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



Časť územného plánu RO Domaša Dobrá

| STAV | NÁVRH | VÝHLAD |                                     |
|------|-------|--------|-------------------------------------|
|      |       |        | HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA        |
|      |       |        | HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE     |
|      |       |        | PLOCHA RODINNÝCH DOMOV              |
|      |       |        | PLOCHA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI       |
|      |       |        | PLOCHA REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU |
|      |       |        | PLOCHA ŠPORTU                       |
|      |       |        | PLOCHA POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY     |
|      |       |        | PLOCHA VÝROBY SKLADOV A SKLÁDOK     |
|      |       |        | PLOCHA TECHNICKÉHO VYBAVENIA        |
|      |       |        | VEREJNÁ ZELEŇ                       |

Posudzované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Kvakovce, v zástavbe rekreačných chat vo významnej Rekreačnej oblasti Domaša - Dobrá. Podľa územného plánu sú určené ako plochy rekreácie a cestovného ruchu určené na zástavbu. Pozemky nie je možné priamo napojiť na verejný rozvod elektrickej energie, nie je k nim prístupová komunikácia. Verejný vodovod, plyn ani kanalizácia nie sú v rekreačnej oblasti dostupné, je potrebné vybudovať vlastné zdroje vody a kanalizácie a rovnako je potrebné vybudovať prístupovú komunikáciu podľa návrhu je to ulica Včelárska. Pozemky sú súčasťou lesného porastu a susedia s pozemkami na ktorých sú postavené stavby na individuálnu rekreáciu. Pozemky sú z hľadiska ich využívania podľa Územného plánu obce - rekreačné plochy. Nachádzajú sa v lokalite bez vonkajších negatívnych vplyvov. Pozemky majú svahovitý charakter, sú vhodné po úprave a dobudovaní prístupovej komunikácie na využívanie na výstavbu rekreačných chat.

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 DIFERENCIÁCIOU

#### POPIS

Pri metóde polohovej diferenciácie sa postupuje podľa bodu E.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a vtedy je jednotková všeobecná hodnota pozemku upravená koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov.



Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}HPOZ = M \cdot V\check{S}HMJ \text{ [€]},}$$

kde

**M** – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

**VŠHMJ** – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}HMJ = VHMJ \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},}$$

kde

**VHMJ** – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},}$$

kde

**VH<sub>MJ</sub>** – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

| Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov |                                                                                                                                     | VH <sub>MJ</sub><br>€/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| a)                                                          | Bratislava                                                                                                                          |                                      |
| 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)                                                          | <b>Ostatné obce do 5 000 obyvateľov</b>                                                                                             | <b>3,32</b>                          |

**k<sub>PD</sub>** – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde

**k<sub>S</sub>** – koeficient všeobecnej situácie

**k<sub>V</sub>** – koeficient intenzity využitia

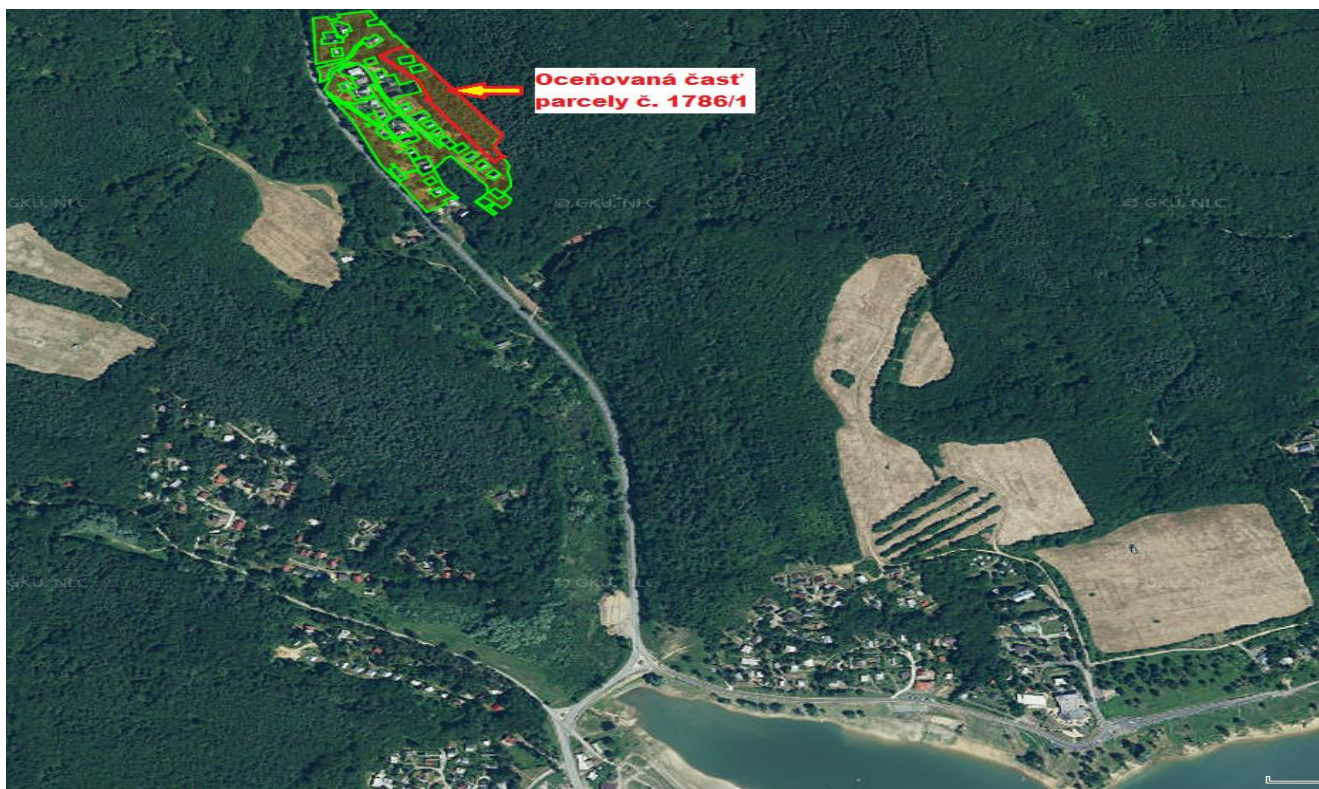
**k<sub>D</sub>** – koeficient dopravných vzťahov

**k<sub>F</sub>** – koeficient funkčného využitia územia

**k<sub>I</sub>** – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

**k<sub>Z</sub>** – koeficient zvyšujúcich faktorov

**k<sub>R</sub>** – koeficient redukujúcich faktorov

**POPIS POZEMKOV:**

Poloha parcely č. 1786/1 v RO Domaša - Dobrá



Návrh na vytvorenie Včelárskej ulice a návrh novovytvorených parcel oddelením z parcely CKN č. 1786/1

Oceňované parcely sú novovytvorené podľa GP č. 228/2020 zo dňa 17.08.2020. Pôvodný pozemok je podľa Výpisu z LV č. 451 parcela C-KN číslo 1786/1 - Ostatná plocha o výmere 26109 m<sup>2</sup> situovaného mimo zastavaného územia obce Kvakovce, k.ú. Kvakovce, okr. Vranov nad Topľou. Novovytvorené parcely vznikli odčlenením od parcely č. 1786/1. 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 oceňovaná časť podľa návrhu na vytvorenie Včelárskej ulice a vytvorenie nových parciel je zarastená lesným porastom, je to okrajová časť lesa. Na časti pozemku podľa situačného plánu nie sú žiadne inžinierske siete a pokiaľ by sa pozemok mal využívať na stavbu rekreačnej chaty, alebo objektu na rekreáciu tak ich bude nutné dobudovať a vybudovať Včelársku ulicu. Na okolitých parcelách sú postavené rekreačné chaty. Pozemky sú dostupné cez parcelu číslo 1786/1, ktorá je vo vlastníctve Obce Kvakovce. Prístupová cesta nie je postavená. Lokalita po vybudovaní prístupovej cesty vhodná na výstavbu rekreačných objektov pre individuálnu rekreáciu, elektrickú prípojku, studňu na zásobovanie pitnou vodou a žumpu bude musieť každý stavebník postaviť na vlastné náklady.

| Parcela             | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1786/132            | ostatná plocha | 429    | 429,00                         | 1/1    | 429,00                   |
| 1786/133            | ostatná plocha | 508    | 508,00                         | 1/1    | 508,00                   |
| 1786/134            | ostatná plocha | 513    | 513,00                         | 1/1    | 513,00                   |
| 1786/135            | ostatná plocha | 514    | 514,00                         | 1/1    | 514,00                   |
| 1786/136            | ostatná plocha | 514    | 514,00                         | 1/1    | 514,00                   |
| 1786/137            | ostatná plocha | 501    | 501,00                         | 1/1    | 501,00                   |
| 1786/138            | ostatná plocha | 971    | 971,00                         | 1/1    | 971,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                |        |                                |        | <b>3 950,00</b>          |

Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou                                                                                                                                                      | 0,80                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 1. - záhradkové osady,<br>- chatové osady,<br>- hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,<br>- sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva                              | 0,70                |
| k <sub>D</sub><br>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 | 0,90                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,20                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)                                                                                                                                   | 0,90                |

|                                             |                                                                                                        |      |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov   | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukovajúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa                                                                                      | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                                             | Hodnota               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,90 * 1,20 * 0,90 * 2,00 * 1,00$                           | 1,0886                |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0886$                | 3,61 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 3\,950,00 \text{ m}^2 * 3,61 \text{ €/m}^2$ | <b>14 259,50 €</b>    |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

| Názov               | Výpočet                                           | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|---------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| parcely č. 1786/132 | $429,00 \text{ m}^2 * 3,61 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 1 548,69                                |
| parcely č. 1786/133 | $508,00 \text{ m}^2 * 3,61 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 1 833,88                                |
| parcely č. 1786/134 | $513,00 \text{ m}^2 * 3,61 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 1 851,93                                |
| parcely č. 1786/135 | $514,00 \text{ m}^2 * 3,61 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 1 855,54                                |
| parcely č. 1786/136 | $514,00 \text{ m}^2 * 3,61 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 1 855,54                                |
| parcely č. 1786/137 | $501,00 \text{ m}^2 * 3,61 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 1 808,61                                |
| parcely č. 1786/138 | $971,00 \text{ m}^2 * 3,61 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 3 505,31                                |
| <b>Spolu</b>        |                                                   | <b>14 259,50</b>                        |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov podľa geometrického plánu č. 228/2020 parcely č:

- parcely č. 1786/132 - Ostatné plochy
- parcely č. 1786/133 - Ostatné plochy
- parcely č. 1786/134 - Ostatné plochy
- parcely č. 1786/135 - Ostatné plochy
- parcely č. 1786/136 - Ostatné plochy
- parcely č. 1786/137 - Ostatné plochy
- parcely č. 1786/138 - Ostatné plochy

katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce - RO Domaša Dobrá, evidovaných na geometrickom pláne č. 228/2020 zo dňa 17.08.2020, pre účel prevodu nehnuteľností.

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.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej 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 | -                      | -                  | -                  | <b>14 259,50</b>       | -               | -                  |

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                      | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                                             |                       |
| Pozemky C-KN podľa GP č. 228/2020, k.ú. Kvakovce - parc. č. 1786/132 (429 m <sup>2</sup> ) | 1 548,69              |
| Pozemky C-KN podľa GP č. 228/2020, k.ú. Kvakovce - parc. č. 1786/133 (508 m <sup>2</sup> ) | 1 833,88              |
| Pozemky C-KN podľa GP č. 228/2020, k.ú. Kvakovce - parc. č. 1786/134 (513 m <sup>2</sup> ) | 1 851,93              |
| Pozemky C-KN podľa GP č. 228/2020, k.ú. Kvakovce - parc. č. 1786/135 (514 m <sup>2</sup> ) | 1 855,54              |
| Pozemky C-KN podľa GP č. 228/2020, k.ú. Kvakovce - parc. č. 1786/136 (514 m <sup>2</sup> ) | 1 855,54              |
| Pozemky C-KN podľa GP č. 228/2020, k.ú. Kvakovce - parc. č. 1786/137 (501 m <sup>2</sup> ) | 1 808,61              |
| Pozemky C-KN podľa GP č. 228/2020, k.ú. Kvakovce - parc. č. 1786/138 (971 m <sup>2</sup> ) | 3 505,31              |
| <b>Spolu pozemky (3 950,00 m<sup>2</sup>)</b>                                              | <b>14 259,50</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                            | <b>14 259,50</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                       | <b>14 300,00</b>      |

**Slovom: Štrnásťtisícristo 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. 228/2020, 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 : 44/2020

Podpis znalca