

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.

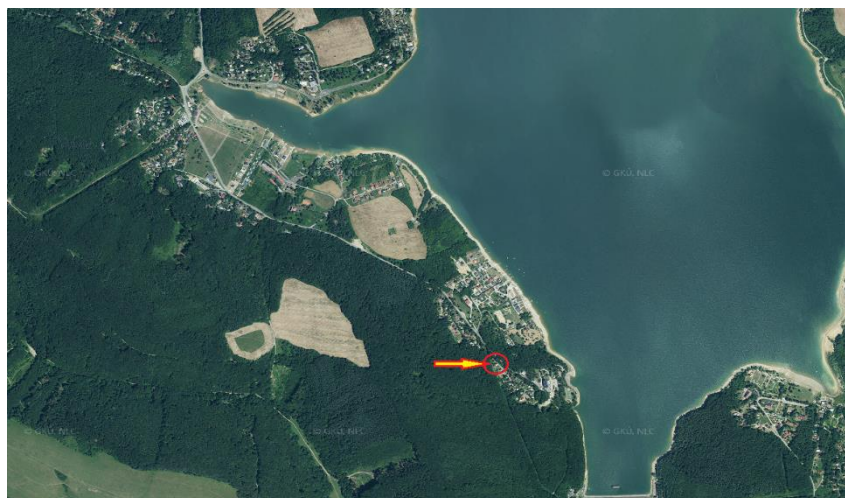
Kontakt: 0905 306 860 , mail: fero kacmar@gmail.com

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 04.03.2021.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : **39/2021**



vo veci: ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

Nehuteľnosť: Pozemok parcela registra C-KN č. 2144/99 podľa Geometrického plánu č. 120/2021 zo dňa 03.02.2021, ktorá vznikla z parcely č. 2144/1, ktorý je evidovaný na LV č. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účely prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku : 29(z toho 14 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vo Vranove nad Topľou, dňa: 07.03.2021

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	4
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	8
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	9
2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU	9
III. ZÁVER	12
1. OTÁZKY A ODPOVEDE.....	12
2. PREHLAD.....	12
3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	12
4. MIMORIADNE RIZIKÁ.....	13
IV. PRÍLOHY	14
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	29

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty: Pozemok parcela registra C-KN č. 2144/99 podľa Geometrického plánu č. 120/2021 zo dňa 03.02.2021, ktorá vznikla z parcely č. 2144/1, ktorý je evidovaný na LV č. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účely prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 04.03.2021

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 05.03.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: deň obhliadky 05.03.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 120/2021 zo dňa 03.02.2021

5.2 Získané znalcom :

- List vlastníctva č. 451 - vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy - vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu pozemku pri miestnom šetrení dňa 05.03.2021
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 05.03.2021

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

V predmetnom znaleckom posudku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávací 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 17, 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 č. 2144/1, katastrálne územie Kvakovce

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 2144/1 - Ostatné plochy o výmere 20126 m²
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 284/2021
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 358/2021
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 391/2021

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 OBEC KVAKOVCE, 094 02, Kvakovce, č. 97, SR

1/1

Poznámka Hodnovernosť údajov spochybnená podľa § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. v platnom znení na parcelu CKN č. 1858/2 a CKN č. 1909/4 s parcelami reg. EKN vytvorenými podľa ZPMZ č. 1767 , P 130/2015-71/15

Poznámka Hodnovernosť údajov spochybnená podľa § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. v platnom znení na parcelu EKN č. 1-3901/4 vytvorenej z parcely EKN č. 1-3901/1 podľa ZPMZ č. 2173 s časťou par.č. CKN 1858/2 , P- 563/2020/Lh-1410/20

Poznámka Poznamenáva sa pozastavenie zápisov v obvode projektu pozemkových úprav podľa § 14 ods. 2 zákona SNR č. 330/1991 Zb o pozemkových úpravách k dátumu 15.02.2020.
Verejné listiny a iné listiny, ktoré nadobudnú právoplatnosť po tomto termíne pozastavenia zápisov do katastra orgán katastra ako nezapísateľné vráti tomu, kto ich vyhotovil podľa § 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. (C 2087/16, C 2087/22, C 2087/23, C 2087/24, C 2087/76, C 2087/82, C 2087/83, C 2092/1, C 2092/5, C 2092/6, C 2092/7, C 2092/9, C 2092/10, C 2092/11, C 2092/12, C 2092/14, C 2092/15, C 2092/17, C 2092/18)

Titul nadobudnutia:

- Vid' príloha ZP LV č. 451.

C. Ťarchy:

Na pozemky vo vlastníctve povinného č. 2007 a 2053/3 sa zriaďuje vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu, v prospech oprávnených vlastníkov pozemkov č. 2018,2053/64,2053/65 a č. 2053/84,2053/85 k.ú. Kvakovce v rozsahu vyznačenom na GP.č. 17206057-47/2008, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy zo dňa 1.10.2008 č.sp.V 1793/2008-232/08,

Vecné bremeno sa zriaďuje na par.č. 2053/3 a 2077/1 na uloženie inžinierskych sietí podľa GP.č. 1080688- 88/2009 k par.č. 2077/8, č.sp.V 364/2010-98/10,

Zriaďuje sa zákonné vecné bremeno v zmysle § 151o Občianskeho zákonníka a §10 ods. 1) a 5) Zákona NR SR č. 656/2004Z.z. v znení novely č. 293/2009 Z.z. v prospech Východoslovenská distribučná, a.s. Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36599361 spočívajúce v práve vstupu na pozemok par.č. 1786/1 v rozsahu podľa geometrického plánu č. 182/2009, vyhotoveného fy GEOS Košice s.r.o. IČO 36589934, č.sp.Z 1185/2010-123/10,

Zriadenie vecného bremena, ktoré spočíva v práve vedenia inžinierskych sietí cez pozemok parc.č. 1786/1 v rozsahu podľa GP č. 34331450-025/2010 v prospech vlastníka pozemku parc.č. 1786/111, č.sp.V 864/2010 - 135/10.

Zmluva o zriadení vecného bremena spočívajúca v práve užívania a prechodu cez par.č. 2090/30 o výmere 226 m2 v prospech oprávnených vlastníkov par.č. 2089/49 a 2089/50 podľa GP.č. 10806881-71/2010 zo dňa 26.5.2010, č.sp.V 953/2010-138/10,

Zriaďuje sa vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí cez parcely č. 1786/1,1787/2,1786/70, 1793 k par.č. 1786/71 v prospech vlastníka par.č. 1797 a 1786/16 v rozsahu vyznačenom podľa GP.č. 10806881- 136/2007, č.sp.V 1115/2010-153/10,

Vecné bremeno podľa zák.č.40/1964 Zb.OZ a zák.č.656/2004 Z.z.o energetike a o zmene niektorých zák.,v prospech oprávneného -Východoslov.distribučná,a.s.,Mlynská 31,042 91 Košice,IČO 36599361s obsahom oprávnení na výkon povol.činnosti podľa zák.č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov,najmä vstupovať na cudzie pozemky a zariadenia v rozsahu podľa GP č.49/2012,vyhotov.fy.GEODETING s.r.o. IČO 36216801,na parc.CKN č.2092/5, 1858/2 ,č.sp.Z 649/12-108/12,

Zriaďuje sa zákonné vecné bremeno v zmysle §151o Občianskeho zákonníka a §11 Zákona NR SR č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36 599 361 spočívajúce v správe vstupu na pozemok par.č. CKN 2078/1, 2087/69, 2092/5 za účelom umiestnenia, prevádzky, údržby a opráv energetických zariadení podzemného NN vedenia v rozsahu podľa geometrického plánu č. 16.01611/2016 spoločnosti Hrdlička-Slovakia s.r.o. Košice, zo dňa 16.001.2017, Z 167/2017-79/17

Vecné bremeno - právo prechodu pešo a autom cez par.č. CKN 2144/1 v rozsahu 70 m2 podľa GP.č. 10806881- 91/2016 v prospech vlastníkov par.č. CKN 2144/64, V-472/2017-162/17

Vecné bremeno podľa zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike, v prospech oprávneného z vecného bremena - Východoslovenská distribučná,a.s.,Mlynská 31,04291 Košice, IČO: 36599361, s obsahom oprávnení na výkon povolenej činnosti podľa zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najmä vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení a na umiestnenie elektro-energetického zariadenia v rozsahu Geometrického plánu č. 18.02891/2018, úradne overeného dňa 23.10.2018 pod G1-500/2018,na parcely reg. CKN č. 1978/48,1978/65,1978/112,1987/1,1987/20,2004/4,2025/1,2053/137, Z-2699/2018 - 33/19

Iné údaje:

- Vid' príloha ZP LV č. 451

Poznámka:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 05.03.2021, kde bolo vykonané kontrolné zameranie pozemku a bola vyhotovená fotodokumentácia. Porovnali sa údaje z katastra so skutočnosťou.

d) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Pozemok parc. číslo 2144/1 je zapísaný na LV č. 451 ako ostatné plochy s výmerou. Geometrickým plánom č. 120/2021 zo dňa 03.02.2021, vyhotoveným Mariánom Urbanom bola od tejto parcely rozdelená na novovzniknuté parcely č. 2144/99 - ostatná plocha s výmerou 244 m², parc. č. 2144/1 - ostatné plochy s novou výmerou 22478 m². Tento stav podľa GP nie je ešte zapísaný v Katastri nehnuteľností, tj. právny stav podľa GP nesúhlasí so skutočnosťou na LV.

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. 120/2021

- Parcela parc. č. 2144/99 o výmere 244 m²

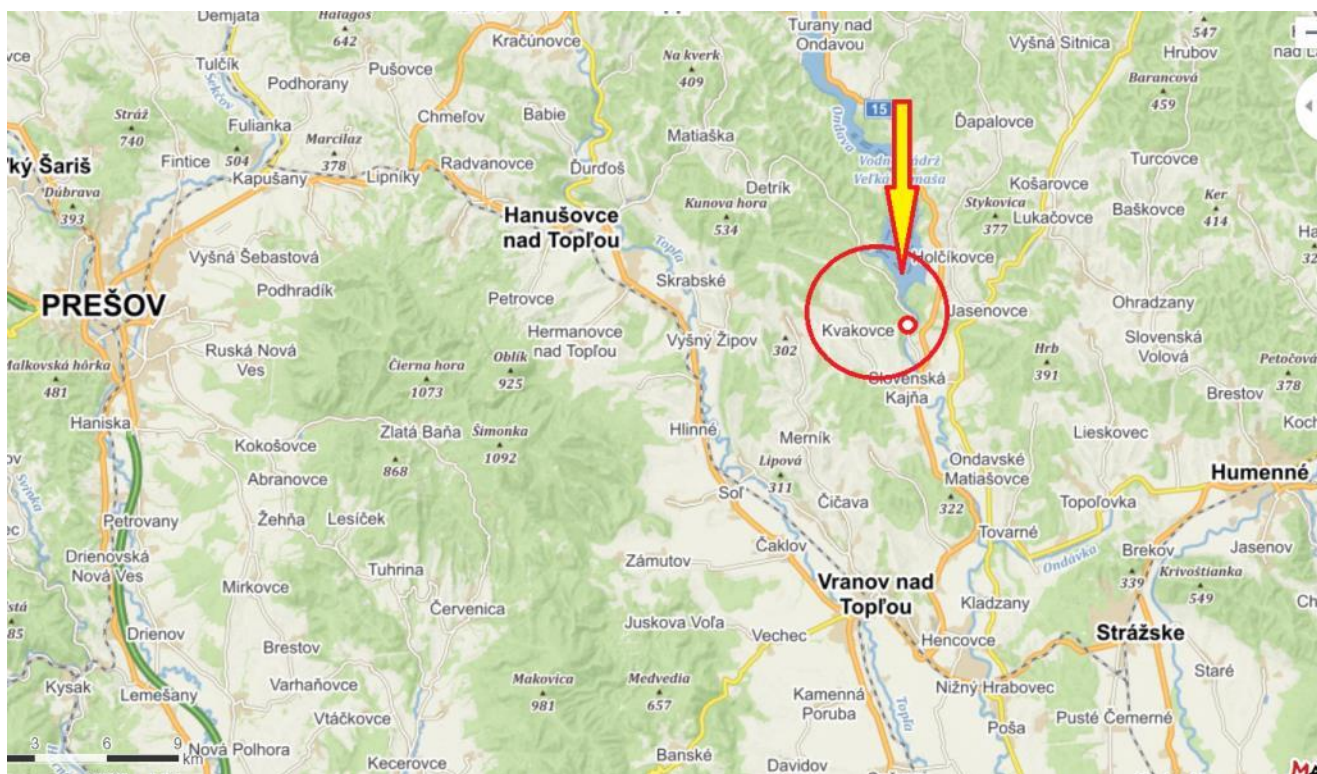
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky: podľa GP č. 120/2021

- Parcela parc. č. 2144/1 o výmere 22234 m²

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Poloha k.ú. Kvakovce



Poloha pozemku C-KN č. 2144/99 v k.ú. Kvakovce

Posudzovaný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Kvakovce, v rekreačnej oblasti Domaša Dobrá neďaleko hotela Zelená Lagúna v zástavbe rekreačných chát. Pozemok je možné napojiť na verejnú komunikáciu a na verejnú sieť elektriky, ostatné siete nie sú v dosahu. Pozemok je situovaný po ľavej strane cesty v zalesnenom teréne na kopci nad spomínaným hotelom. Pozemok má dobrú polohu, nakoľko sú v tichej lokalite bez vonkajších vplyvov rekreačnej oblasti čo sa týka hluku a rušenia nočného klúdu. Pozemok má svahovitý charakter, je vhodný na výstavbu rekreačnej chaty.

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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V okolí pozemku je zástavba rekreačných chát a nedá sa predpokladať, že pozemok bude využívaný na iný účel ako výstavbu rekreačnej chaty.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Na predloženom 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:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} €/m ²
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)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde

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

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

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

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

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

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

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

Oceňovaný pozemok sa nachádza v katastrálnom území obce Kvakovce, okr. Vranov nad Topľou mimo zastavaného územia obce, je to parcely registra " C " evidované na vypracovanom Geometrickom pláne č. 120/2021, zo dňa 03.02.2021 ktorý vypracoval Marián Urban. Pôvodný pozemok je evidovaný na LV č. 451 ako parcela C-KN č. 2144/1. Je umiestnený v rekreačnej oblasti Dobrá v blízkosti hotela Zelená Lagúna, po ľavej strane miestnej komunikácie na ul. Májovej nad spomínaným hotelom. Pozemok má svahovitý charakter, je možné ho napojiť na miestnu komunikáciu a verejný rozvod elektriky, ostatné inžinierske siete nie sú v dosahu. Okolité pozemky sú zastavané rekreačnými chatami.

Stredisko Dobrá ponúka návštevníkom možnosť **celoročnej rekreácie**. Nachádza sa v zátoke na západnom brehu Domaše. Scenéria okolo priehradného jazera je jednou z najkrajších. Služby poskytuje viacero ubytovacích a stravovacích zariadení. Je tu možnosť stanovania a kempovania. K dispozícii sú plážové a detské oddychové ihriská. Dobrá je východiskom **turistických značkových chodníkov**. Rybári tu nájdu **zákutia ideálne na lov rýb**.

K hlavným rekreačným krajinným celkom katastrálneho územia obce Kvakovce patrí vodná nádrž Domaša. V zmysle Zmien a doplnkov 2009 ÚPN VÚC Prešovského kraja je navrhované zvýšiť kapacitu pre rozvoj cestovného ruchu pri vodnej nádrži Domaša.

Oceňovaný pozemok po terénnych úpravách je vhodný na výstavbu, čo je v súlade s územným plánom obce.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2144/99	ostatná plocha	244	244,00	1/1	244,00

Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70
k_v 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	1,00
k_D 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_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00$	0,8190
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 0,8190$	10,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 244,00 \text{ m}^2 * 10,88 \text{ €/m}^2$	2 654,72 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku podľa Geometrického plánu č. 120/2021 zo dňa 03.02.2021, parcely registra C–KN:

Pozemok:

- Parcela C-KN parc. č. 2144/99 ostatná plocha o výmere 244 m²

k.ú. Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy (pozemok nedosahuje výnos) 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	Porovnávacia metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávacia metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	2 654,72	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky mimo zastavaného územia obce Kvakovce - parc. č. 2144/99 (244 m ²)	2 654,72
Všeobecná hodnota celkom	2 654,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 650,00

Slovom: Dvetisícšesťstopäťdesiat Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by v budúcnosti mali vplyv na využívanie pozemkov.

Vo Vranove nad Topľou, dňa 07.03.2021

Ing. František Kačmár

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva č. 451 - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy - vytvorená cez katastrálny portál
- Geometrický plán č. 120/2021 zo dňa 03.02.2021

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 : 39/2021

Podpis znalca