

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 27.11.2017.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : **36/2017**



vo veci: ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

Nehnutel'nosť: Pozemky parcely registra C-KN č. 2144/70 a 2144/71 podľa Geometrického plánu č. 35344741 - 56/2017 zo dňa 2.11.2017, ktoré vznikli z parciel č. 2144/1 a 2150 zapísaných na LV č. 450 a LV č. 451 , katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účely prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku : 31 (z toho 17 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vo Vranove nad Topľou, dňa: 10.12.2017

OBSAH:

I. ÚVODNÁ L'ASŤ	3
II. POSUDOK.....	4
1. VĚEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VĚEOBECNEJ HODNOTY	8
2.1 Pozemky mimo zastavaného územia obce Kvakovce	9
2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie.....	9
III. ZÁVER.....	12
1. VĚEOBECNÁ HODNOTA	12
2. REKAPITULÁCIA VĚEOBECNEJ HODNOTY	12
3. MIMORIADNE RIZIKÁ	12
IV. PRÍLOHY.....	13
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	31

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty: Pozemky parcely registra C-KN í. 2144/70 a 2144/71 podľa Geometrického plánu í. 35344741 - 56/2017 zo dňa 2.11.2017, ktoré vznikli z parciel í. 2144/1 a 2150 zapísaných na LV í. 450 a LV í. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účely prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 27.11.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 07.12.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.12.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Geometrický plán í. 35344741 - 56/2017 zo dňa 2.11.2017

5.2 Získané znalcom :

- Listy vlastníctva í. 450, 451- vytvorené cez kataster portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- Obhliadka skutočného stavu pozemku pri miestnom ťetrení dňa 07.12.2017
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom ťetrení dňa 07.12.2017

6. Použitý právny predpis:

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

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky Í. 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 Í. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky Í. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ľilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky Í. 12/2005, Í. 19292/2004-53 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej Íinnosti a o súÍinnosti 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 (VGH) - 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 patriľnou 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 Íase 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 súÍasnej 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 Í. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, konkrétne príloha Í. 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 (použíja 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 15, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VGH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Filina (ISBN 80- 7100-827-3).

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

List vlastníctva č. 450, k. ú. Kvakovce - vytvorený cez kataster portál

Katastrálne územie: Kvakovce

Obec: Kvakovce

Okres: Vranov nad Topľou

Miesto nehnuteľnosti: Parcela č. 2150, katastrálne územie Kvakovce

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)

Parcela registra "E" evidované na mape urbanej operátu

- parcela č. 2150 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²

Stavby:

- Súp. číslo 931 na parc. č. 2150 Rekreačná chata

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Hofierka Matúš r. Andrejkovič, Sídliisko Okulka 8/3, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR

Dátum narodenia : 20.03.1986 Spoluvlastnícky podiel. 1/1

Titul nadobudnutia:

- Darovacia zmluva zo dňa 19.06.2017, V-1179/2017 zo dňa 18.07.2017 - 320/17.

C. Šachy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Zmena súpisného čísla na základe Oznámenia o urbanej orientácii čísla č. KVA-364/106/2016 zo dňa 24.03.2016, Z-2051/2016 - 407/16

Poznámka:

- Bez zápisu.

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

Katastrálne územie: Kvakovce

Obec: Kvakovce

Okres: Vranov nad Topľou

Miesto nehnuteľnosti: Parcela I. 2144/1, katastrálne územie Kvakovce

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)

Parcela registra "E" evidované na mape url' eného operátu

- parcela I. 2144/1 - Ostatné plochy o výmere 23768 m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Úľ astník právneho vzťahu: Vlastník

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

1/1

Poznámka Rozhodnutie Katastrálneho úradu Prešov zo dňa 23.3.2003, I. sp. X 13/2004-173/04.
Poznámka Hodnovernosť údajov spochybnená podľa § 39 ods. 2 zákona I. 162/1995 Z.z. v platnom znení na parcelu CKN I. 1858/2 a CKN I. 1909/4 s parcelami reg. EKN vytvorenými podľa ZPMZ I. 1767, P 130/2015-71/15

Titul nadobudnutia:

- Viň príloha ZP LV I. 451.

C. Š archy:

ROZHOD. OU VRANOV N/T.C.J.4013,4014,4015,4016/96 O ZAMIETNUTÍ VKLADU C.SP.V 794/93-41/98.

ROZHODNUTIE OU VRANOV N/T.C.J.4016-21/96 O ZAMIETNUTÍ VKLADU C.SP.V 464/93-57/98.

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

Zriaňuje sa zákonné vecné bremeno v zmysle § 151o Obľ ianskeho zákonníka a §10 ods. 1) a 5)

Zákona NR SR I. 656/2004 Z.z. v znení novely I. 293/2009 Z.z. v prospech Východoslovenská

distribučná, a.s. Mlynská 31, 042 91 Košice, IĽ O: 36599361 spoločne v práve vstupu na

pozemok par. I. 1786/1 v rozsahu podľa geometrického plánu I. 182/2009, vyhotoveného fy

GEOS Košice s.r.o. IĽ O 36589934, I. sp. Z 1185/2010-123/10,

Zriaňuje sa vecné bremeno spoločne v práve uloženia inžinierskych sietí cez parcely I. 1786/1,

1787/2, 1786/70, 1793 k par. I. 1786/71 v prospech vlastníka par. I. 1797 a 1786/16 v rozsahu

vyznačenom podľa GP. I. 10806881- 136/2007, I. sp. V 1115/2010-153/10,

Vecné bremeno podľa zák. I. 40/1964 Zb. OZ a zák. I. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene

niektorých zák., v prospech oprávneného - Východoslov. distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91

Košice, IĽ O 36599361 s obsahom oprávnení na výkon povol. I. innosti podľa zák. I. 656/2004 Z.z. o

energetike a o zmene niektorých zákonov, najmä vstupovať na cudzie pozemky a zariadenia v

rozsahu podľa GP I. 49/2012, vyhotov. fy. GEODETING s.r.o. IĽ O 36216801, na parc. CKN I. 2092/5,

1858/2, I. sp. Z 649/12-108/12,

Zriaňuje sa zákonné vecné bremeno v zmysle §151o Obľ ianskeho zákonníka a §11 Zákona NR

SR I. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042

91 Košice, IĽ O: 36 599 361 spoločne v správe vstupu na pozemok par. I. CKN 2078/1, 2087/69,

2092/5 za úč elom umiestnenia, prevádzky, údržby a opráv energetických zariadení podzemného

NN vedenia v rozsahu podľa geometrického plánu í .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.í . CKN 2144/1 v rozsahu 70 m2 podľa GP.í . 10806881- 91/2016 v prospech vlastníkov par.í . CKN 2144/64, V-472/2017-162/1

- 1 Na pozemky vo vlastníctve povinného í . 2007 a 2053/3 sa zriaňuje vecné bremeno in rem spoločujúce v právoprechodu a prejazdu, v prospech oprávnených vlastníkov pozemkov í . 2018,2053/64,2053/65 a í . 2053/84,2053/85 k.ú. Kvakovce v rozsahu vyznačenom na GP.í . 17206057-47/2008, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy zo dňa 1.10.2008 í .sp.V 1793/2008-232/08,
- 1 Zriadenie vecného bremena, ktoré spoločíva v práve vedenia inžinierskych sietí cez pozemok parc.í . 1786/1 v rozsahu podľa GP í . 34331450-025/2010 v prospech vlastníka pozemku parc.í . 1786/111, í .sp.V 864/2010 - 135/10.
- 1 Zmluva o zriadení vecného bremena spoločujúca v práve užívania a prechodu cez par.í . 2090/30 o výmere 226 m2 v prospech oprávnených vlastníkov par.í . 2089/49 a 2089/50 podľa GP.í . 10806881-71/2010 zo dňa 26.5.2010, í .sp.V 953/2010-138/10,

Iné údaje:

- Viň príloha ZP LV í . 451

Poznámka:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 07.12.2017 za účasti zástupcu budúceho vlastníka nehnuteľnosti, 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 parce. íslo 2144/1 je zapísaný na LV í . 451 ako ostatné plochy s výmerou 23 768 m2. Geometrickým plánom na prerozdelenie nehnuteľností í . 35344741 - 56/2017 zo dňa 2.11.2017, vyhotoveným Martinom Vellkom bola táto parcela rozdelená na novovzniknuté parcely í . 2144/70 - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 86 m2, í . 2144/71 - ostatné plochy s výmerou 261 m2. Ľasť parcely 2144/1 (216 m2) bola oddelená k novovytvorenej parcele í . 2144/72 - ostatné plochy s výmerou 287 m2, parcela í . 23144/1 - ostatné plochy má novú výmeru 23 205 m2. Ľasť parcely í . 2150 (71 m2) bola uvedeným GP oddelená k novovytvorenej parcele 2144/72 - ostatné plochy s výmerou 287 m2 a parcela í . 2150 - zastavané plochy a nádvoria má novú výmeru 57 m2. Tento stav podľa GP nie je ešte zapísaný v Katastri nehnuteľností, tj. právny stav podľa GP nesúhlasí so skutočnosťou.

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 I. 35344741 - 56/2017

- Parcela parc. I. 2144/70 o výmere 86 m²
- Parcela parc. I. 2144/71 o výmere 261 m²

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

Pozemky: podľa GP I. 35344741 - 56/2017

- Parcela parc. I. 2144/1 o výmere 23 205 m²
- Parcela parc. I. 2150 o výmere 57 m²
- Parcela parc. I. 2144/72 o výmere 287 m²

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Kvakovce, v rekreačnej oblasti Domaža Dobrá neďaleko hotela Zelená Lagúna v zástavbe rekreačných chat. Pozemky je možné napojiť na verejnú komunikáciu a na verejnú sieť elektriky, ostatné siete nie sú v dosahu. Pozemky sú situované po ľavej strane cesty v zalesnenom teréne na kopci nad spomínaným hotelom. Pozemky majú dobrú polohu, nakoľko sú v tichej lokalite bez vonkajších vplyvov rekreačnej oblasti čo sa týka hluku a ruženia nočného kľudu. Pozemky majú svahovitý charakter, sú vhodné na výstavbu rekreačnej chaty.

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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V okolí pozemkov je zástavba rekreačných chat a nedá sa predpokladať, že pozemky budú využívané na iný účel ako výstavbu rekreačnej chaty.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Na predložených listoch vlastníctva nie sú zapísané v ľasti C ťarchy / viŇ LV / ťiadne ťarchy, ktoré by boli prekážkou pri budúcom využívaní nehnuteľnosti.

2.1 Pozemky mimo zastavaného územia obce Kvakovce

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2144/70	zastavané plochy a nádvoria	86	86,00	1/1	86,00
2144/71	ostatná plocha	261	261,00	1/1	261,00
Spolu výmera					347,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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

Všeobecná hodnota sa vypoľíta podľa základného vzťahu:

$$V_{GHPOZ} = M \cdot V_{GHMJ} [\text{ü}],$$

kde

M Ň výmera pozemku v m²,

V_{GHMJ} Ň jednotková všeobecná hodnota pozemku v ü/m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V_{GHMJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} [\text{ü/m}^2],$$

kde

V_{HMJ} Ň jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa urľí podľa tabuľky:

$$V_{GHMJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} [\text{ü/m}^2],$$

kde

V_{HMJ} Ň jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa urľí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce Ň názov alebo údaj podľa pol' tu obyvateľov		V_{HMJ} ü/m ²
a)	Bratislava	

b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Hlilina, 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} ñ koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde

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

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

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

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

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

k_Z ñ koeficient povýhujúcich faktorov (1,00 ñ 3,00)

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

POPIS

Oceňované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území obce Kvakovce, okr. Vranov nad Topľou mimo zastavaného územia obce, sú to parcely registra "C" evidované na vypracovanom Geometrickom pláne č. 35344741 - 56/2017, zo dňa 02.11.2017 ktorý vypracoval Martin Vell'ko. Pôvodné pozemky sú evidované na LV č. 450 a 451 ako parcely C-KN č. 2144/1 a č. 2150. Sú umiestnené v rekreačnej oblasti Dobrá v blízkosti hotela Zelená Lagúna. Sú umiestnené po ľavej strane miestnej komunikácie na ul. Kvetnej nad spomínaným hotelom. Pozemky majú svahovitý charakter, je možné ich napojiť na miestnu komunikáciu a verejný rozvod elektriky, ostatné inžinierske siete nie sú v dosahu. Okolité pozemky sú zastavané rekreačnými chatami. Oceňované pozemky tvoria jeden celok a ako celok môžu byť využívané.

Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	2,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,10 * 2,60 * 1,00$	2,7799
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,7799$	9,23 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 347,00 \text{ m}^2 * 9,23 \text{ €/m}^2$	3 202,81 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2144/70	793,78
parcelsa č. 2144/71	2 409,03
Spolu	3 202,81

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

3 202,81 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky mimo zastavaného územia obce Kvakovce - parc. č. 2144/70 (86 m ²)	793,78
Pozemky mimo zastavaného územia obce Kvakovce - parc. č. 2144/71 (261 m ²)	2 409,03
Spolu pozemky (347,00 m²)	3 202,81
Spolu VŠH	3 202,81
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 200,00

Slovom: Tritisícdvesto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Vo Vranov nad Topľou, dňa 10.12.2017

Ing. František Kaľmár

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva l. 450 - vytvorený cez katasterportál
- List vlastníctva l. 451 - vytvorený cez katasterportál
- Kópia z katastrálnej mapy
- Objednávka na vypracovanie ZP
- Geometrický plán
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom ťetrení

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 íslo znalca 914079.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod ísлом : 36/2017

Podpis znalca