

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 08.03.2018.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : **6/2018**



vo veci: ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

Nehnutel'nosť: Pozemok K-CN parcela číslo 1978/73 , katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účely prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku : 27 (z toho 15 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vo Vranove nad Topľou, dňa: 10.03.2018

OBSAH:

I. ÚVODNÁ ČASŤ	3
II. POSUDOK.....	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	6
2.1 Pozemky v zastavanom území obce Kvakovce	7
2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie	7
III. ZÁVER.....	11
1. VŠEOBECNÁ HODNOTA	11
2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	11
3. MIMORIADNE RIZIKÁ	11
IV. PRÍLOHY.....	12
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	13

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** Stanovenia všeobecnej hodnoty: Pozemok C-KN parcela číslo 1978/73 , katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou pre účely prevodu nehnuteľnosti.

2. **Dátum vyžiadania posudku:** 08.03.2018

3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** . 09.03.2018

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 09.03.2018

5. **Podklady na vypracovanie posudku :**

5.1 **Dodané zadávateľom :**

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 08.03.2018

5.2 **Získané znalcom :**

- Čiastočný 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 09.03.2018
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 09.03.2018

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 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. 1978/73, katastrálne územie Kvakovce

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)

Parcela registra "E" evidované na mape určeného operátu

- parcela č. 1978/73 - Ostatné plochy o výmere 468 m²

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' Čiastočný výpis z LV č. 451 - príloha ZP

C. Ďalšie:

- Vid' Čiastočný výpis z LV č. 451 - príloha ZP

Iné údaje:

- Vid' Čiastočný výpis z LV č. 451 - príloha ZP

Poznámka:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka vykonaná dňa 09.03.2018 bez účasti 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 C-KN parc. číslo 1978/73 je zapísaný na LV č. 451 ako ostatné plochy s výmerou 468 m². Skutočný stav súhlasí s právnym stavom.

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:

- Parcela parc. č. 1978/73 o výmere 29 m²

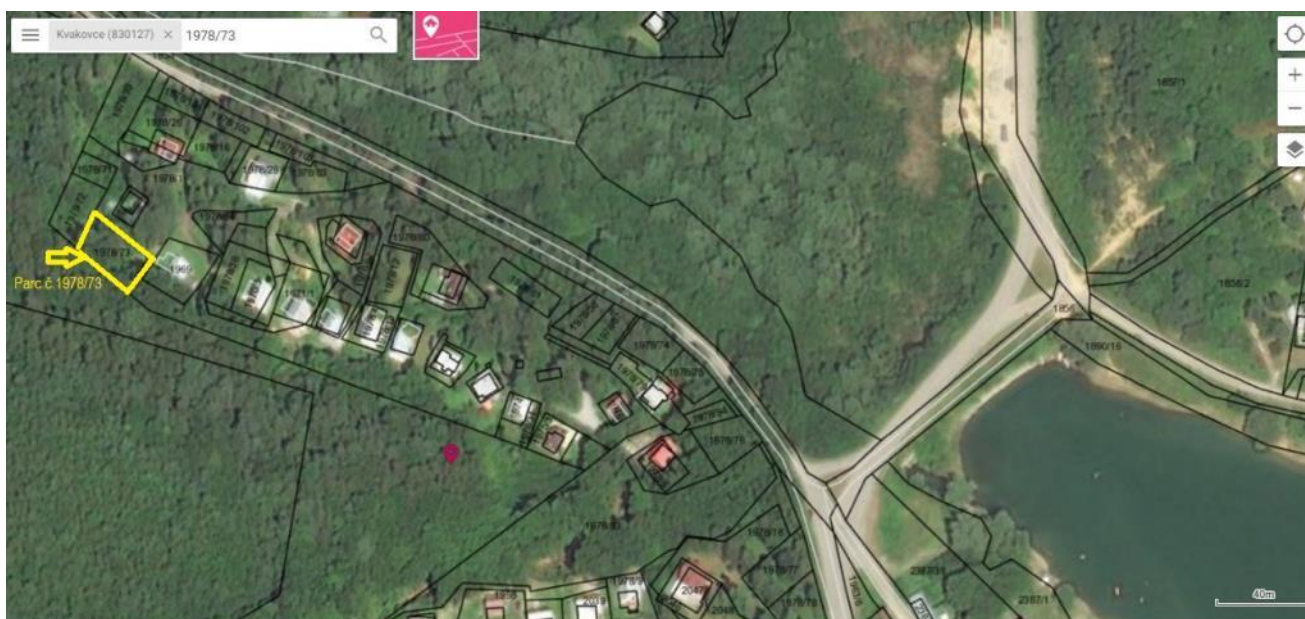
Stavby:

- Nie sú.

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

- Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzovaný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Kvakovce, v zástavbe rekreačných chát vo významnej Rekreačnej oblasti Domaša - Dobrá. Pozemok je možné napojiť na verejný rozvod elektrickej energie. Pozemok je situovaný na konci spevnenej komunikácie ulice Brezový háj. Pozemok je súčasťou lesného porastu a susedí s pozemkami na ktorých sú postavené stavby na individuálnu rekreáciu. Pozemok má z hľadiska jeho využívania podľa Územného plánu obce - rekreačné plochy, dobrú polohu. Nachádza sa v tichej lokalite bez vonkajších negatívnych vplyvov. Pozemok má svahovitý charakter, je vhodný na využívanie na rekreáciu.

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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V okolí oceňovaného pozemku je zástavba rekreačných chát 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 predložených listoch vlastníctva nie sú zapísané v časti C ťarchy / vid' LV / žiadne ťarchy, ktoré by boli prekážkou pri budúcom využívaní nehnuteľnosti.

2.1 Pozemky v zastavanom území obce Kvakovce

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1978/73	ostatná plocha	468	468,00	1/1	468,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

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:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M \cdot V_{\text{SHMJ}} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V_{SHMJ} – 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:

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

kde

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

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

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 diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

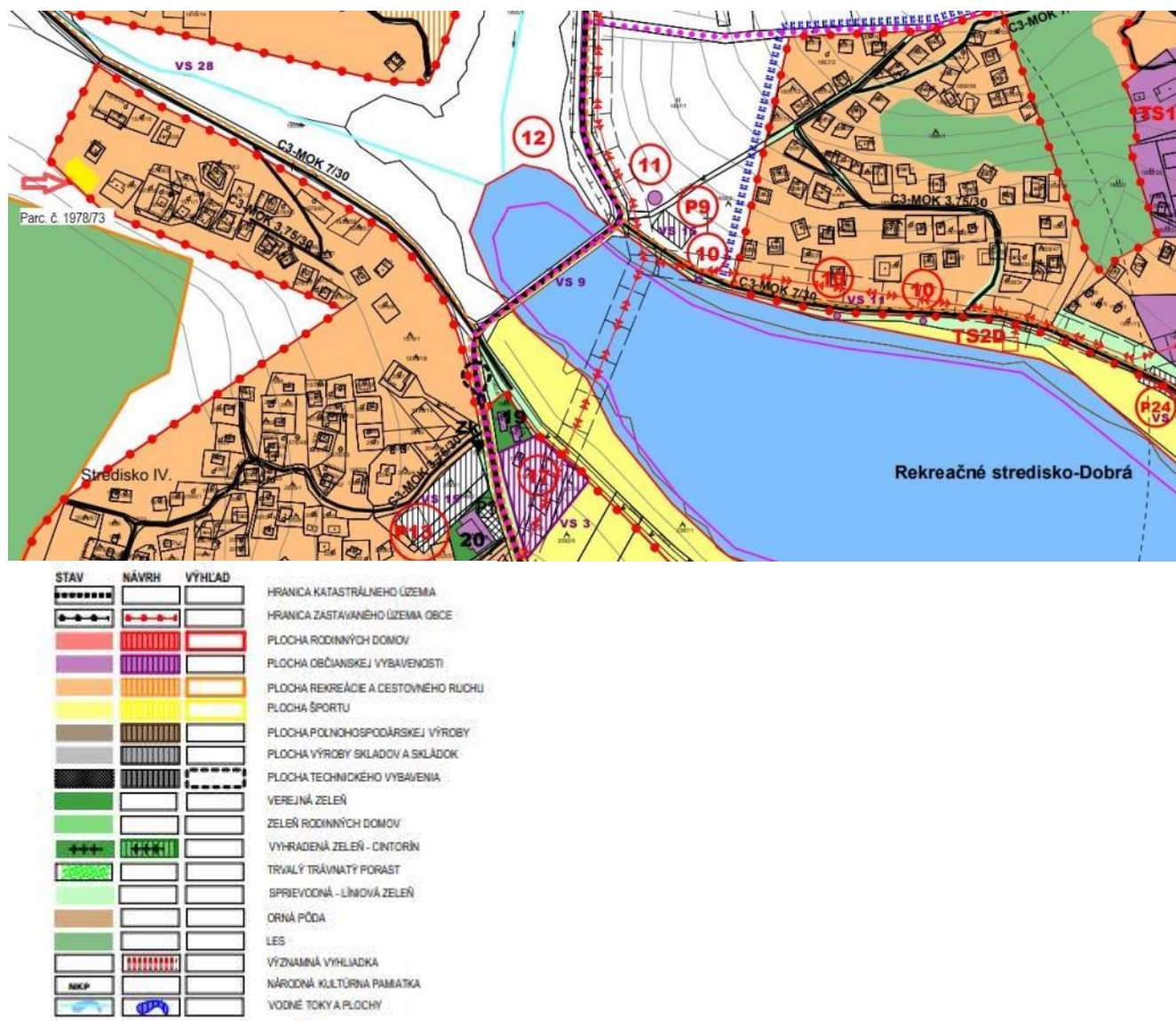
k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

POPIS POZEMKOV:

Oceňovaný pozemok je podľa Výpisu z LV č. 451 parcela C-KN číslo 1978/73 - Ostatná plocha o výmere 468 m² situovaného 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 veľkom svahu a je zarastený stromami, je to okrajová časť lesa. Na pozemku 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. Na susedných parcelách sú postavené rekreačné chaty. Pozemok je dostupný cez parcelu číslo 1978/1, ktorá je vo vlastníctve Obce Kvakovce. Prístupová cesta je spevnená kameňom a končí pred susednou chatou. Lokalita veľmi vhodná na výstavbu rekreačných objektov pre individuálnu rekreáciu.



Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s 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	1,00
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	1,05

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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 2,70 * 1,00$	3,0618
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,0618$	10,17 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 468,00 \text{ m}^2 * 10,17 \text{ €/m}^2$	4 759,56 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

4 759,56 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky v zastavanom území obce Kvakovce - parc. č. 1978/73 (468 m ²)	4 759,56
Spolu VŠH	4 759,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 760,00

Slovom: Štyritisíc sedemstošestdesiat Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

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 Vranove nad Topľou, dňa 10.3.2018

Ing. František Kačmár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie ZP
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 451 - vytvorený cez katasterportál
- Kópia z katastrálnej mapy
- 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 : 6/2018

Podpis znalca