

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.

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 22.02.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : **45/2022**



vo veci: ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

Nehuteľnosť: Pozemok parcela registra C-KN č. 2053/198 evidovaná na Liste vlastníctva č. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok je vypracovaný pre účely prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku : 24 (z toho 8 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vo Vranove nad Topľou, dňa: 27.02.2022

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	7
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	9
2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU	9
III. ZÁVER	12
1. OTÁZKY A ODPOVEDE	12
2. PREHĽAD	12
3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	12
4. MIMORIADNE RIZIKÁ	13
IV. PRÍLOHY	15
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	24

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty: Pozemok parcela registra C-KN č. 2053/198 evidovaná na Liste vlastníctva č. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok je vypracovaný pre účely prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 22.02.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.02.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: deň obhliadky 26.02.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Ústna objednávka zo dňa 22.02.2022

5.2 Získané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 451 - vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy - vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka skutkového stavu pozemkov pri miestnom šetrení dňa 26.02.2022
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 26.02.2022

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:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004

- Z.z. o stanovení všeobecné hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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
 - STN 7340 55 - Výpočet obštaného 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 výrobnéj 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.
 - Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2020 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
 - Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
 - časopisy Znalectvo

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:

Pri ohodnocovaní boli použité metodické postupy uvedené v prílohe vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Celý výpočet je realizovaný programom HYPO.

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

Metóda porovnaním:

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a hodnoteného objektu (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod.). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie

U nehnuteľností bez výnosu úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Všeobecnou hodnotou sa pre účel metodiky polohovou diferenciáciou rozumie hodnota, ktorá by sa dosiahla pri predajcoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pre jej stanovenie sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú osobné pomery medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

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

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 451 , k. ú. Kvakovce - vytvorený cez kataster portál

Katastrálne územie: Kvakovce

Obec: Kvakovce

Okres: Vranov nad Topľou

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- Parcela č. 2053/198 Ostatná plocha výmera 735 m²

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 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

Titul nadobudnutia: vid' LV č. 451 príloha ZP

Tituly nadobudnutia LV: GP.č. 34/2017, V - 145/2018 - 135/18
GP.č. 154/2020, úradne overený dňa 09.12.2020, pod G1-741/2020, V-2899/2020 - 32/21
Zámenná zmluva V-1010/2021, zo dňa 07.06.2021-171/2021

Ťarchy: vid' LV č. 451 príloha ZP

Iné údaje: vid' LV č. 451 príloha ZP

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom na tvare miesta dňa 26.02.2022. Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav nehnuteľností so stavom vedeným v katastri nehnuteľností. Kontrolné meranie a fotodokumentácia nehnuteľnosti boli vyhotovené dňa 26.02.2022.

d) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Stav podľa katastra nehnuteľností, pozemok je zapísaný na Liste vlastníctva č. 451 čo súhlasí so skutočnosťou.

Oceňovaný pozemok podľa LV č. 451 je parcela C-KN p.č. 2053/198 s výmerou 735 m². Je súlad medzi Listom vlastníctva č. 451, katastrálnou mapou a skutočnosťou. Vlastníkom parcely je Obec Kvakovce.

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 okrem vyššie spomenutého nesúladu neboli zistené.

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

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape:

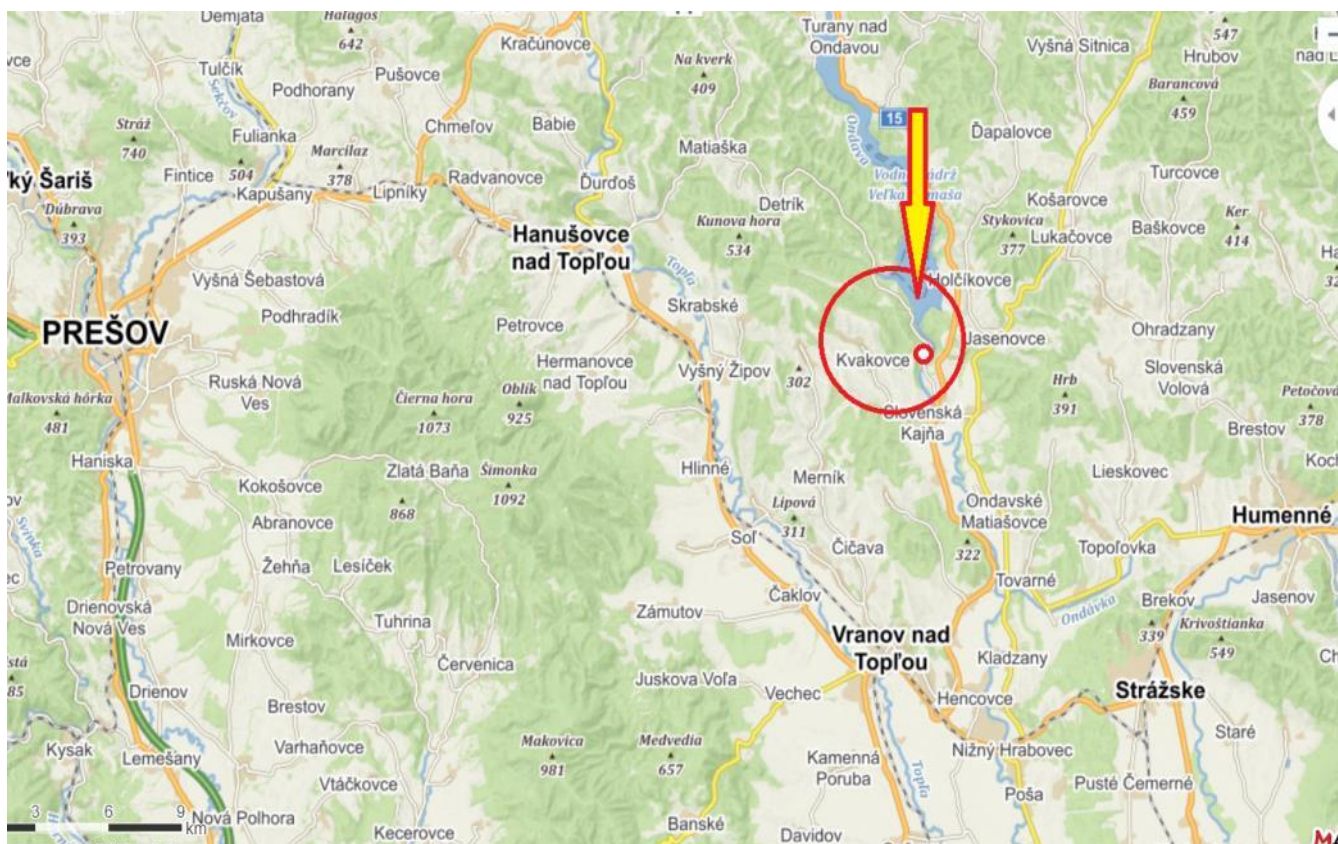
- Parcela č. 2053/198 Ostatná plocha výmera 735 m²

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

- Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Poloha k.ú. Kvakovce, okr. Vranov nad Topľou



Poloha pozemku p.č. 2053/198 v RO Domaša Dobrá

Posudzovaný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Kvakovce, v rekreačnej oblasti Domaša Dobrá v lokalite Zátoka v zástavbe rekreačných chát, objektov slúžiacich pre cestovný ruch a lesných porastov. Pozemok je možné napojiť na verejnú komunikáciu na ulicu Vodárensku a v dosahu je verejná sieť elektriky, ostatné siete nie sú v dosahu. Pozemok je situovaný po ľavej strane štátnej cesty smer Malá Domaša - Detrík smerom k bývalému lyžiarskemu vleku. Pozemok má dobrú polohu, nakoľko sa nachádzajú neďaleko centra rekreačnej oblasti Domaša Dobrá a neďaleko vodnej plochy. Pozemok má svahovitý charakter, po značných terénnych úpravách je pozemok na výstavbu objektu pre rekreačné účely čo je v súlade s Územným plánom obce Kvakovce.

Priehradná nádrž Domaša sa nachádza medzi chrbtami Ondavskej vrchoviny v doline rieky Ondavy. Slúži ako rekreačné zázemie pre obyvateľov mesta a regiónu, ale radi tu oddychujú aj turisti zo susedných krajín. Pri prevažne zalesnených, vyše 40 km dlhých brehoch Domaše sa nachádzajú malebné zákutia vhodné pre individuálnu turistiku aj cykloturistiku, pestovanie vodných športov, rybolov i hubárčenie. Vodné dielo leží v teplej klimatickej oblasti v nadmorskej výške 156 metrov, priemerná teplota vody v letnom období je 20°C. Vodná plocha Domaše má dĺžku 14 km, najväčšiu šírku 4 km a hĺbku 25 metrov.

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 rekreačný. Podľa územného plánu majú tieto pozemky mať funkčné využitie na výstavbu:

- penzióny, apartmánový dom, hotel, mobiliár drobnej architektúry všetkých druhov, zeleň parková nízka, stredná, vysoká, výtvarno-architektonické diela.
- rekreačné chaty, rekreačné domy

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 oceňovanej nehnuteľnosti.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****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:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\check{S}$ H_{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:

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

Kde

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

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

kde

V lokalite Domaša -Dobrá je veľké množstvo chatárov a rekreantov z krajského mesta Prešov a tak uvažujem ako so záujmovým územím krajského mesta Prešov, kde je VH_{MJ} je 26,56 €/m² a z tejto hodnoty určujem 50% na bývanie a rekreáciu.

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

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 povyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

Popis pozemku a územia:



Poloha parcely č. 2053/198 v k.ú. Kvakovce

Oceňovaný pozemok sa nachádza v katastrálnom území obce Kvakovce, okr. Vranov nad Topľou mimo zastavaného územia obce, je to parcela registra " C " č. 2053/198, evidovaná na Liste

vlastníctva č. 451. Parcela je umiestnená v rekreačnej oblasti Dobrá - Zátoka. Nachádza sa po ľavej strane štátnej cesty zo smeru Malá Domaša na smer Detrík v lokalite pod vlekom na ulici Vodárenskej, z ktorej je parcela prístupná. Pozemok má svahovitý charakter, je čiastočne zarastený náletovými drevinami a na pozemku je realizovaný výrub stromov. Pozemok je možné napojiť na miestnu komunikáciu, nie je možné ho priamo napojiť na žiadne inžinierske siete. V dosahu pozemku je verejný rozvod elektriky, ostatné inžinierske siete nie sú v dosahu. Okolité pozemky sú zastavané rekreačnými chatami a lesný porast.

Stredisko Dobrá ponúka návštevníkom možnosť **celoročnej rekreácie**. Nachádza sa v zátokke 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**. Milovníci turistiky a hubárčenia si prídu na svoje pri prechádzkach po lesných pahorkoch a chrbtoch lemujúcich brehy vodnej plochy. Rybári tu nájdu **zákutia ideálne na lov rýb**. V zimných mesiacoch je atraktívnym lákadlom pre lyžiarov **lyžiarsky svah s vlekom**. Okolité terén je vhodný aj pre **lyžiarsku turistiku**.

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]
2053/198	ostatná plocha	735	735,00	1/1	735,00

Obec:

Prešov

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	0,80
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)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	2,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nemedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	1,00
---	---	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 0,90 * 2,00 * 1,00$	1,4969
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,4969$	19,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 735,00 \text{ m}^2 * 19,88 \text{ €/m}^2$	14 611,80 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcely registra C-KN č. 2053/198, evidovanej na Liste vlastníctva č. 451, k.ú. Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok vypracovaný 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	-	-	-	14 611,80	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok C-KN, k.ú. Kvakovce - parc. č. 2053/198 (735 m ²)	14 611,80
Všeobecná hodnota celkom	14 611,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	14 600,00

Slovom: Štrnásťtisícšesťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V ohodnotení metódou polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky pozitívne i negatívne vplyvy pôsobiace na posudzovanú nehnuteľnosť.

Na liste vlastníctva č. 451 v časti **C:Ľarchy** je zápis:

- 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 36599361 s 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. 978/48, 1978/65, 1978/112, 1987/1, 1987/20,2004/4,2025/1,2053/137, Z-2699/2018 - 33/19

Pri obhliadke na mieste a ohodnocovaní neboli zistené žiadne ďalšie skutočnosti, ktoré by sa javili ako možné riziko pri využívaní nehnuteľnosti v budúcnosti.

Vranov nad Topľou, dňa 27.2.2022

Ing. František Kačmár

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva č. 451 - vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy parcely "C" - vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení 05.03.2021

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 : 45/2022

Podpis znalca