

Meno : Jozef
Priezvisko : Ing. Vaľko
Adresa znalca : Hviezdoslavova 4, Prešov
Mobil : 0907761333

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 106/2015



Predmet : Parcela číslo 101 v zastavanom území obce Kvakovce
v okrese Vranov nad Topľou.

Objednávateľ : Obecný úrad
Kvakovce
okres Vranov nad Topľou

Účel : Prevod vlastníckych práv.

Počet strán posudku a príloh : 10

Počet vyhotovení : 3

V Prešove dňa 19.10.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu parc. číslo 101 v zastavanom území obce Kvakovce, v okrese Vranov nad Topľou.

2. Dátum vyžiadania posudku: 26.9.2015 - ústna dohoda o vykonaní znaleckého posudku.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.9.2015 - deň obhliadky nehnuteľnosti.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.10.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 451, k.ú. Kvakovce, zo dňa 26.9.2015, vytvorené cez katastrálny portál.

5.2 Získané znalcom:

Informatívna kópia z mapy, k.ú. Kvakovce, zo dňa 26.9.2015, vytvorené cez katastrálny portál.
Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a vyhl. č. 254/2010 Z.z.

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 v platnom znení.

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 platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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 platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na výpise z listu vlastníctva č. 451 v k.ú. Kvakovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra "C"

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
101	1177	Zastavané plochy a nádvoria

Časť B : Vlastníci

Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C : Ľarchy

Nie sú známe.

Iné údaje:

Sú zapísané vo výpise z listu vlastníctva č. 451 ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.9.2015 za účasti starostu obce p. Kaprála a znalca Ing. Vaľka.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.9.2015.

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- parc. číslo 101 je evidovaná v popisných údajoch katastra, na výpise z listu vlastníctva č. 451 v k.ú. Kvakovce,
- parc. číslo 101 je evidovaná v geodetických údajoch katastra, v kópii katastrálnej mapy.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parc. C KN č. 101 v k.ú. Kvakovce.

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Parcela číslo 101 sa nachádza v centre obce Kvakovce, pri kostole. Je prístupná zo spevnenej obecnej komunikácie. V okolí sú situované rodinné domy, z občianskej vybavenosti je v obci len obecný úrad, kostol, obchod potraviny a rozličný tovar.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na parcele je postavený schátralý objekt toho času nevyužívaný.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.2.1.1.1 Pozemok

Parcela číslo 101 sa nachádza v k.ú. Kvakovce, v zastavanom území obce Kvakovce, v okrese Vranov nad Topľou. Je evidovaná na liste vlastníctva č. 451. V mieste je možnosť napojenia na el. sieť a STL rozvod zemného plynu. Prístup na parcelu je zo spevnenej obecnej komunikácie. Obec Kvakovce je vzdialená od okresného mesta Vranov nad Topľou asi 20 km a od vodnej nádrže Domaša asi 11 km.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
101	zastavaná plocha a nádvorie	1177	1177,00	1/1	1177,00 m ²

Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

3,32 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k _s	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
Koeficient intenzity využitia:		
k _v	3. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k _D	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k _p	3. obytná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k _i	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody zemného plynu, elektriny)	1,20
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k _z	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie	1,40
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k _R		1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,40 \cdot 1,00 = 1,8144$

Jednotková hodnota pozemku: $1,8144 \cdot 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 6,02 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1\,177,00 \text{ m}^2 \cdot 6,02 \text{ EUR/m}^2 = 7\,085,54 \text{ EUR}$

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 7 085,54 EUR

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota parcely bola stanovená podľa vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 19.10.2015, ktorú by táto mala 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.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

7 085,54 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Pozemok - parc. č. 101 (1 177 m ²)	7 085,54
Spolu VŠH	7 085,54
Zaokrúhlene	7 100,00
SKK	213 894,60

Slovom:

Sedemtisícsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe.

V Prešove dňa 19.10.2015



WZ

Ing. Vaľko Jozef
znalec

IV. PRÍLOHY

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 451 zo dňa 26.9.2015.

Informatívna kópia z mapy zo dňa 26.9. 2015.

Fotodokumentácia.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Vranov nad Topľou
Obec: KVAKOVCE
Katastrálne územie: Kvakovce

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 26.09.2015
Čas vyhotovenia: 14:04:13

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 451

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
101	1177	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Poznámka

Poznámka

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Katastrálneho úradu Prešov zo dňa 23.3.2003,č.sp.X 13/2004-173/04.
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
ZIADOST O ZAPIS DO KAT.C.J.62/93,C.SP Z 98/93-17/93.
ZIADOST O ZAPIS DO KAT.C.181/93,ROZHOD.OCU C.182/93.GP-242-313-19/93-28/93.
PROTOKOL O DELIMITACII C.Z 406/93-43/93.
KUPNO PREDAJNA ZMLUVA C.V 462/93-50/93.
KUPNA ZMLUVA C.K.2348/93,C.SPISU V 765/93-16/94;
ZAMENNA ZMLUVA-NOTARS.VRANOV N/T.C.NZ 323/94 ZO DNA 12.9.1994,C.SP.V 812/94-15/95;
POZ. URAD ROZ. C.J. 8/94 C.SP. Z 534/95-36/95;
POZEMKOVY URAD ROZHOD. C. 8/95, C.SP.Z 1513/95-92/95;
DODATOK K DELIMITAC. PROTOKOLU C. 1, C.SP.Z 1677/95-95/95;
KUPNA ZMLUVA C.SP.V 792/95-114/95;
KUPNA ZMLUVA C.SP.V 791/95-115/95;
KUPNA ZMLUVA C.SP.V 468/95-116/95;
KUPNA ZMLUVA C.SP.V 763/95-120/95;
KUPNA ZMLUVA C.SP.V 764/95-122/95;
KUPNA ZMLUVA C. SP.V 762/95-123/95;
KUPNA ZMLUVA C.SP.V 761/95-124/95;
KUPNA ZMLUVA C.SP.V 766/95-125/95;
DELIMITACNY PROTOKOL PODLA ZAK. C. 138/1991, C.SP.Z 2858/95-151/95;
DODATOK C.1/96 K PROTOKOLU O DELIMITACII NEHNUT.MAJETKU ZO DNA 10.6.1996,C.SP.Z 1690/96-63/96;
DELIMITACNY PROTOKOL ZO DNA 1.8.1996,C.SP.Z 2423/96-101/96;
OU -KATASTR.ODBOR VO VRANOVE N/T ,ZAZNAM O OPRAVE CHYB,C.REG. X 137/97 - 151/97.
Zámenná zmluva zo dňa 2.5.2000,č.sp.V 641/2000-74/00.
Zámenná zmluva zo dňa 8.3.2001,č.sp.V 364/2001-50/01.
Žiadosť o zápis budovy školy do KN, Listina OcÚ č.259/2001 o určení sč.č.sp.Z 820/2001-67/01.
Kúpnopredajná zmluva zo dňa 9.7.2001,č.sp.V 961/2001 a č.sp.V 960/2001-104/01.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

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 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,
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,

- 1 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,
- 1 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.
- 1 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,

Iné údaje:

HOSPODARSKA ZMLUVA C.ETP/40/91
ZADANIE c.22/93 ZO DNA:11.11.1993
GP c. 241-313-134-94;
GP C.241-313-55-93;
GP. 241-313-130-94 C.SP. V 925/94;
GP 241-313-128-94 C.SP.V 927/94;
GP 241-313-120/94-b; C.SP.V 928/94;
GP 241-7-94 C.SP. V 101/95;
KUPA C.SP. V 929/94 GP 241-313-120/94-a;
GP 241-313-132-94; C.SP.V 926/94;
GP 241-313-126-94, C.SP.V 918/94;
GP.C.241-313-135/94-92/95;
GP -10806881-132/95;
GP C. 10806881-132/95;
GP C-241-313-110g-94;
GP C. 121/95;
GP C.17206057-127/95;
GEOM.PLAN C.ZAK.241-313-155-94,C.SP.V 33/96-7/96;
GEOM.PLAN C.ZAK.241-313-154-94,C.SP.V 820/95-20/96;
GEOM.PLAN C.ZAK.241-313-896-94,C.SP.V 574/96-61/96;
GEOM.PLAN C.ZAK.00 222 585 218 6,C.SP.V 809/96-96/96;
GEOM.PLAN C.ZAK.10667997-59/96,C.SP.V 949/96-110/96;
GEOM.PLAN C.ZAK.241-313-54B-93,C.SP.Z 90/96-129/96;
GEOM.PLAN C.ZAK.00 222 585 210 5,C.SP.V 1039/96-149/96;
GEOM.PLAN C.ZAK.10806881-525/95,C.SP.V 587/96-11/97;
GEOM.PLAN C.ZAK.00 222 585 095 5,C.SP.V 170/97-33/97;
GEOM.PLAN C.ZAK.10806881-705/96,C.SP.V 297/97-46/97;
GEOM.PLAN C.ZAK.10806881-557/97,C.SP.V 662/97-88/97;
GEOM.PLAN C.ZAK.241-313-89C-94,C.SP.V 743/97-100/97.
GEOM.PLAN C.ZAK.241-313-118C-94,C.SP.V 810/97-105/97.
GEOM.PLAN C.ZAK.30683696-36/97,C.SP.V 846/97-116/97.
GEOM.PLAN C.ZAK.10806881-113/97,C.SP.V 1101/97-156/97.
GEOM.PLAN C.ZAK.10806881-83/97,C.SP.V 1102/97-157/97.
GEOM.PLAN C.ZAK.10 806 881-563/97,C.SP.V 1338/97-161/97.
GEOM.PLAN C.ZAK.10806881-102/97,C.SP.V 1337/97-164/97.
GEOM.PLAN C.ZAK.10806881-166/97,C.SP.V 1388/97-180/97.
GEOM.PLAN C.ZAK.10806881-566/97,C.SP.V 1417/97-181/97.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Vranov nad Topľou

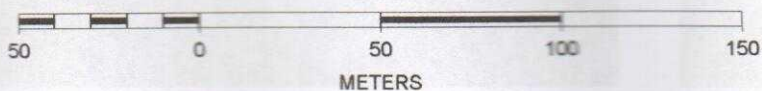
Obec: KVAKOVCE

Katastrálne územie: Kvakovce

26. septembra 2015 14:21



SCALE 1 : 2 077





h

