

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 Kvakovce , SR

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 08.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: **12/2024**



vo veci: ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Pozemok E-UO parcela č. 168 umiestnená mimo zastavaného územia obce, nehnuteľnosť je evidovaná na Liste vlastníctva č. 1217, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok vypracovaný za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku : 20 (z toho 5 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vo Vranove nad Topľou, dňa: 16.01.2024

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	7
2.1 POZEMKY.....	9
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	9
2.1.1.1 Pozemok EUO, k.ú. Kvakovce.....	9
III. ZÁVER.....	12
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	12
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	12
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	13
IV. PRÍLOHY.....	14
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Odhad hodnoty nehnuteľnosti: Pozemok E-UO parcela č. 168 umiestnená mimo zastavaného územia obce, nehnuteľnosť je evidovaná na Liste vlastníctva č. 1217, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok vypracovaný za účelom prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 08.01.2024

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu): 09.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.01.2024 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Územnoplánovacia informácia č. KVA-60/25/2024-61/2024 zo dňa 09.01.2024 vydaná Obcou Kvakovce

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1217 - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z mapy určeného operátu- vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu parcely pri miestnom šetrení dňa 09.01.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 09.01.2024

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 všeobecnej 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 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.
- 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:

- Prevod 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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- **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 pozemku nie je možné, pretože pozemok nedosahuje výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

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 tesne 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 predajoch 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

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

Výpis z listu vlastníctva č. 1217, k.ú. Kvakovce - vytvorený cez kataster portál

Katastrálne územie: Kvakovce

Obec: Kvakovce

Okres: Vranov nad Topľou

Miesto nehnuteľnosti: **Parcela EUO č. 168, k.ú. Kvakovce**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

- Parcela č. 168 orná pôda s výmerou 23328 m²

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

2 Obec Kvakovce, Domašská 97/1, Slovenská Kajňa, PSČ 094 02, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

IČO: 332518

Titul nadobudnutia: Protokol č. 48/2023/MPO o odovzdaní nehnuteľ. majetku do vlast. Obce Kvakovce uzatvorený podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb.o majetku obcí v znení neskor. predpisov zo dňa 15.11.2023, Z-2661/2023 - 7/24

Iné údaje:

- Bez zápisu.

Poznámky:

- Bez zápisu.

Iné údaje - nepriradené

- POZ.KN.VL.C.101,102;

ČASŤ C: ŤARCHY

- Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná znalcom na tvare miesta dňa 09.01.2024 za prítomnosti zástupcu majiteľa nehnuteľností. Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav pozemku a porovnaný so stavom vedeným v katastri nehnuteľností. Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená dňa 09.01.2024

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

- Bezpredmetné, jedná sa o pozemok.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Predmet ohodnotenia je pozemok E-UO parcela č. 168, ktorý je riadne zapísané na LV č. 1217, k.ú. Kvakovce, obec Kvakovce, okr. Vranov nad Topľou. Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav nehnuteľností so stavom vedeným v katastri nehnuteľností. Nehnuteľnosť parcela č. 168 je zapísaná na LV č. 1217 ako druh pozemku – orná pôda umiestnený mimo zastavaného územia obce. Údaje na uvedenom liste vlastníctva sa zhodujú so skutočnosťou.

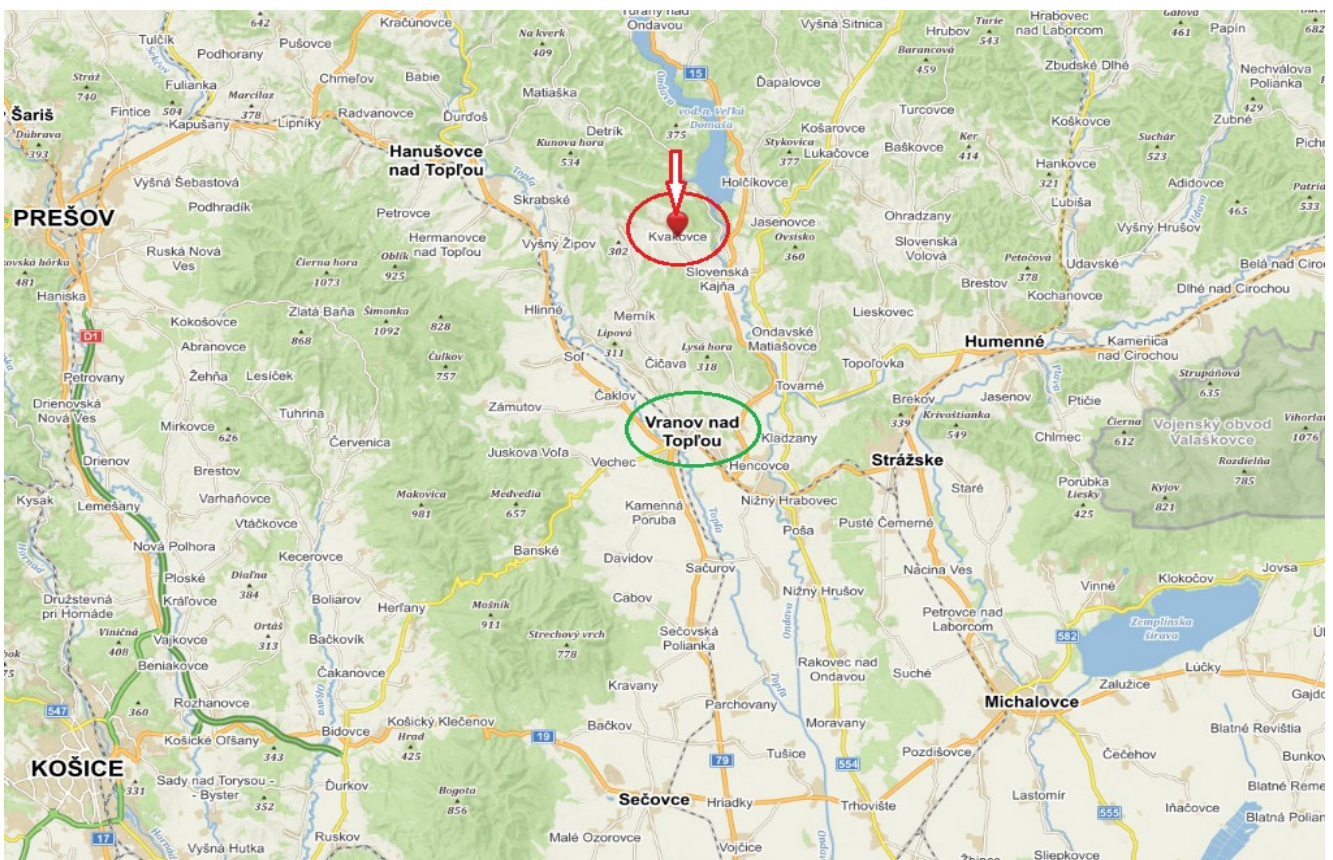
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

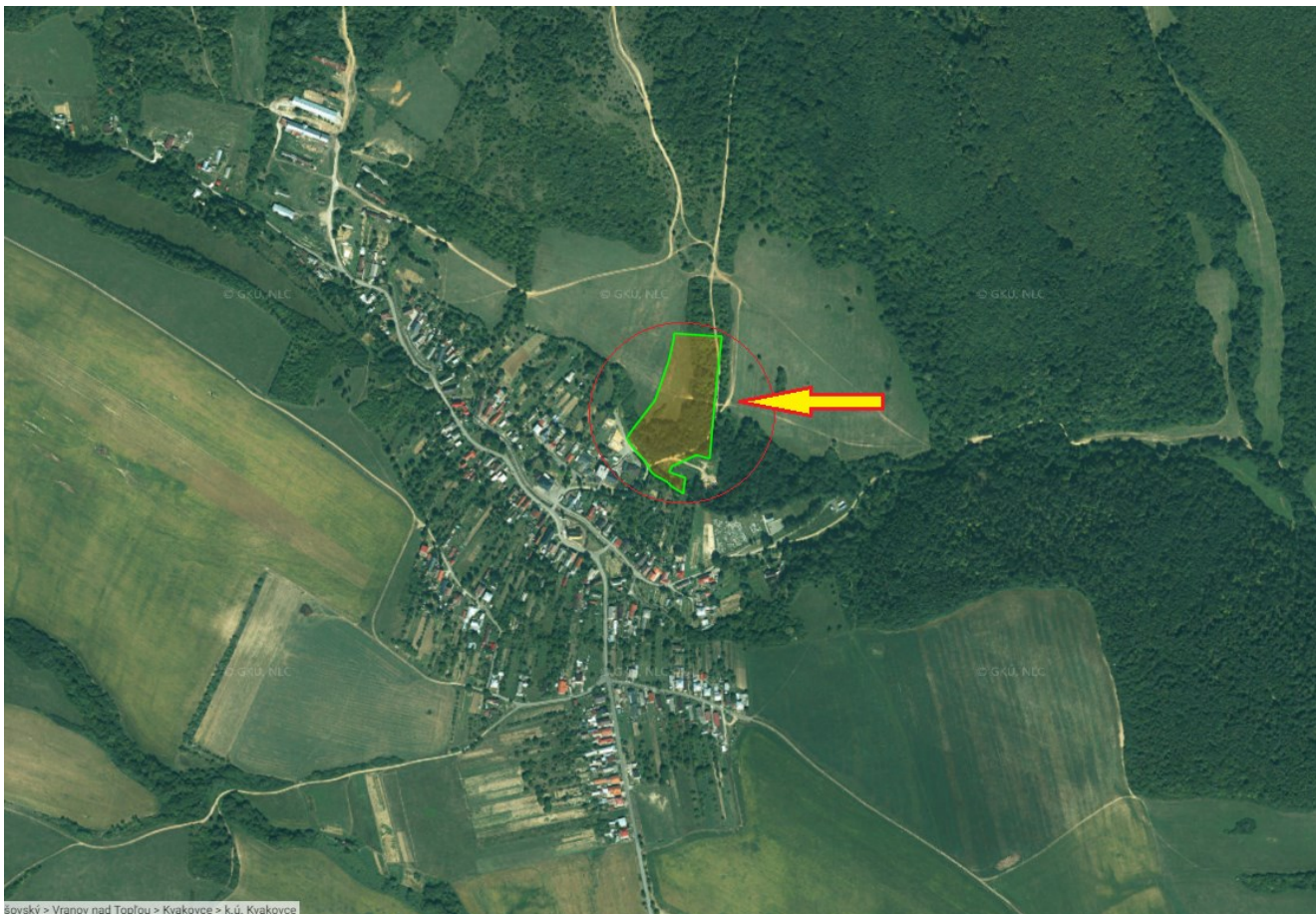
Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

- Parcela č. 168 orná pôda s výmerou 23328 m²

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

- Neboli zistené.

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



šovský > Vranov nad Topľou > Kvakovce > k.ú. Kvakovce

Poloha pozemku v obci Kvakovce

Posudzovaný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Kvakovce v jej severovýchodnej časti. Pozemok susedí s parcelami v zastavanom území obce a podľa územnoplánovacej informácie od obce Kvakovce sa s touto parcelou na výstavbu rodinných domov Oblasť je tichá bez konfliktných skupín obyvateľstva a s malou hustotou. Parcelu nie je možné priamo napojiť na inžinierske siete v blízkosti pozemku.

Obec Kvakovce sa nachádza v severovýchodnej časti okresu Vranov nad Topľou v povodí rieky Ondava v nevelkej vzdialenosti od vodnej nádrže Domaša a 5 kilometrov od obce Slovenská Kajňa cez ktorú prechádza dôležitý cestný ťah v smere z Vranova nad Topľou a Humenného smerom na hraničný prechod s Poľskom.

V obci nemá sídlo ani prevádzku žiadna firma, činnosť ktorej by mala podstatný vplyv na kvalitu ovzdušia a spodných vôd. Znečistenie ovzdušia vzniká len zadymovaním obytnej zóny spaľovaním dreva a uhlia, ktoré sa používa na vykurovanie rodinných domov aj to len sporadický nakoľko takmer všetky obytné domy sú napojené na rozvod zemného plynu.

Obec Kvakovce je napojená na cestnú sieť prostredníctvom cesty 3. triedy v smere do Slovenskej Kajne, kde sa napája na cestu 1. triedy v smere Humenné - Stropkov. Cestnú dopravnú sieť obce tvoria: cesta 3. triedy, miestne komunikácie (spojovacie a obslužné).

Rozvody pitnej vody sú v obci ukončené cca na 50%, no v tomto období rozvodné potrubie ešte nie sú funkčné. V obci je ukončený a funkčný rozvod plynu (od roku 1998) na ktorý sú napojené obydlia, kanalizačný rozvod je pred dokončením. V súčasnom období sú domácnosti napojené na vodu z vlastných studní. Odpadová voda a kaly sú riešené individuálne formou odtoku do odpadových žump. V obci je zabezpečený vývoz tuhého komunálneho odpadu.

V súčasnosti obec patrí do Prešovského kraja a do okresu Vranov nad Topľou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Druh ohodnocovaného pozemku je orná pôda a v súčasnosti je menšia časť pozemku využívaná ako pasienok a na väčšej časti pozemku sa nachádza porast z náletových drevín.. V budúcnosti podľa územnoplánovacej informácie sa uvažuje pozemok využiť na stavebné účely. Nie je vylúčené aj iné využitie pozemku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa znalcovi dostupných poznatkov nehrozia pre budúce užívanie objektu žiadne administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemok EUO, k.ú. Kvakovce**

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:

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

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

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 pozemku:



Poloha a tvar pozemku v obci Kvakovce

• **parcela č. 168 orná pôda o výmere 23328 m²**

Oceňovaná parcela sa nachádza mimo zastavaného územia obce Kvakovce. Parcela sa nachádza v severovýchodnej okrajovej časti obce a susedí s pozemkami umiestnenými v zastavanom území obce a mimo zastavané územie obce. Pozemok je svahovitý, ktorá je pokračovaním obecnej cesty, druh pozemku je orná pôda a do budúcnosti je na ňom plánovaná na výstavba rodinných domov podľa územnoplánovacej informácie vydanéj Obcou Kvakovce. Hodnotený pozemok bude po úpravách a zmene druhu pozemku vhodný na výstavbu. Na pozemku je lesný porast z náletových drevín a trávny porast. Pozemok nie je možné napojiť priamo na verejný rozvod elektriky, plynu ani kanalizácie, je prístupný z obecnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
168	orná pôda	23328,00	1/1	23328,00

Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou <i>oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou</i>	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>záhradkové osady</i>	0,70
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 <i>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</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)</i>	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)</i>	0,80
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)</i>	2,40

k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80
	výmera pozemku	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 2,40 * 0,80$	0,9290
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9290$	3,08 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 168	$23\,328,00 \text{ m}^2 * 3,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	71 850,24
Spolu		71 850,24

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znalcovi neboli položené žiadne otázky.

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku E-UO parcelné č. 168 umiestneného mimo zastavaného územia obce. Parcela je evidovaná na LV č. 1217, k.ú. Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok je vypracovaný pre účel prevodu nehnuteľnosti..

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 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.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok EUO, k.ú. Kvakovce - parc. č. 168 (23 328 m ²)	71 850,24
Všeobecná hodnota celkom	71 850,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	71 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatjedentisícdeväťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

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

Na liste vlastníctva č. 1217 v časti **C:Ďarchy** nie je žiadny zápis, ktorý by bol prekážkou budúceho využívania pozemku.

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

Vo Vranove nad Topľou, dňa 16.01.2024

Ing. František Kačmár

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 1217 - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z mapy určeného operátu - vytvorená cez katastrálny portál
- Územnoplánovacia informácia vydaná Obcou Kvakovce dňa 09.01.2024
- Zistenia skutkového stavu pozemku pri miestnom šetrení dňa 09.01.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 09.01.2024

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, pod evidenčným číslom 914079.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom : 12/2024

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca