

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 107/2015



Predmet : Parcela číslo 46/4 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 : 9

Počet vyhotovení : 3

V Prešove dňa 19.10.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu parc. číslo 46/4 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.

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 výrobnéj povahy.

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

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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 diferenciacie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosť 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
46/4	2319	Záhrady

Časť B : Vlastníci

Vlastník

1 OBEC KVAKOVCE, 094 02, Kvakovce, č. 97, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C : Ťarchy

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.

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 46/4 je evidovaná v popisných údajoch katastra, na výpise z listu vlastníctva č. 451 v k.ú. Kvakovce,
- parc. číslo 46/4 je evidovaná v geodetických údajoch katastra, v kópii katastrálnej mapy.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parc. C KN č. 46/4 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 46/4 sa nachádza na okraji obce Kvakovce. 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 sa nachádzajú staršie ovocné stromy.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.2.1.1.1 Pozemok

Parcela číslo 46/4 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 len na el. sieť. Prístup na parcelu je z 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
46/4	záhrada	2319	2319,00	1/1	2319,00 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	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,90
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k _Z	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k _R		1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 0,972$

Jednotková hodnota pozemku: $0,9720 \cdot 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 3,23 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $2\,319,00 \text{ m}^2 \cdot 3,23 \text{ EUR/m}^2 = 7\,490,37 \text{ EUR}$

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 7 490,37 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 neprímeranou pohnútkou.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

7 490,37 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. 46/4 (2 319 m ²)	7 490,37
Spolu VŠH	7 490,37
Zaokrúhlene	7 500,00
SKK	225 945,00

Slovom:

Sedemtisícpäťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe.

V Prešove dňa 19.10.2015



WJ

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..

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **22.09.2015**
Čas vyhotovenia: **08:10:13**

ČIASŤOČNÝ 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.
46/ 4	2319	Záhrady	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

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

ŠT C: TARCHY

Por.č.:

ROZHOD.OU VRANOV N/T.C.J.4013,4014,4015,4016/96 O ZAMIETNUTI VKLADU C.SP.V 794/93-41/98.
 ROZHODNUTIE OU VRANOV N/T.C.J.4016-21/96 O ZAMIETNUTI 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.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

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

26. septembra 2015 14:14



SCALE 1 : 1 442



W

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor:

Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913680.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 107/2015 znaleckého denníka č. 1/2015.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 107/2015.



Ing. Jozef Vaľko
znalec