

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, 094 02 Slovenská Kajňa, SR

Číslo spisu (objednávky): Ústna objednávka zo dňa 01.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 30/2025



vo veci: ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

Nehuteľnosť: Pozemky CKN p.č. 2089/157, 2089/158 evidované na Liste vlastníctva č. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok vypracovaný pre účely prevodu nehnuteľností.

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

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vo Vranove nad Topľou, dňa: 10.03.2025

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 CKN k.ú. Kvakovce.....	9
III. ZÁVER.....	12
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	12
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	13
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	13
IV. PRÍLOHY.....	14
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty: Pozemky CKN p.č. 2089/157, 2089/158 evidované na Liste vlastníctva č. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Znalecký posudok vypracovaný pre účely prevodu nehnuteľností.

2. Dátum vyžiadania posudku: 01.03.2025

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie skutočného stavu): 05.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.03.2025 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Snímka parciel lokality

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 451 čiastočný - vytvorený cez katastrálny portál
- Obhliadka skutočného stavu pozemkov pri miestnom šetrení dňa 05.03.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 05.03.2025

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 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 nehnuteľností.

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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.
- **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.. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nedosahuje 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) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Výpis z listu vlastníctva č. 451 čiastočný, k.ú. Kvakovce - vytvorený cez katastrálny portál

Katastrálne územie: Kvakovce

Obec: Kvakovce

Okres: Vranov nad Topľou

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- Parcela č. 2089/157 trvalý trávny porast výmera 296 m²
- Parcela č. 2089/158 trvalý trávny porast výmera 240 m²

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Obec Kvakovce, Kvakovce, č. 97, PSČ 094 02, SR

IČO : 332518

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: vid' LV č. 451 v prílohe ZP

Iné údaje:

- vid' LV č. 451 v prílohe ZP

Poznámky:

- vid' LV č. 451 v prílohe ZP

Titul nadobudnutia – nepriradené

- vid' LV č. 451 v prílohe ZP

Iné údaje - nepriradené

- vid' LV č. 451 v prílohe ZP

ČASŤ C: ŤARCHY

- vid' LV č. 451 v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka oceňovanej nehnuteľnosti, pozemkov CKN p.č. 2089/157 - trvalý trávny porast, p.č. 2089/158 - trvalý trávny porast, k.ú Kvakovce, bola vykonaná dňa 05.03.2025. Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia a boli porovnané údaje z katastra nehnuteľností so skutočnosťou.

d) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Stav podľa katastra nehnuteľností: pozemok CKN p. č. 2089/157 - trvalý trávny porast s výmerou 296 m² , p. č. 2089/158 - trvalý trávny porast s výmerou 240 m² sú evidované na Liste vlastníctva č. 451, stav evidovaný na LV č. 451 a na katastrálnej mape súhlasí so skutočnosťou. Pozemok je umiestnený mimo zastavané územie obce, jeho využitie je v súlade s územným plánom obce Kvakovce pre danú lokalitu.

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

Poskytnuté a zistené údaje z KN boli porovnané so skutočnosťou a rozdiely popisných a geodetických údajov neboli zistené.

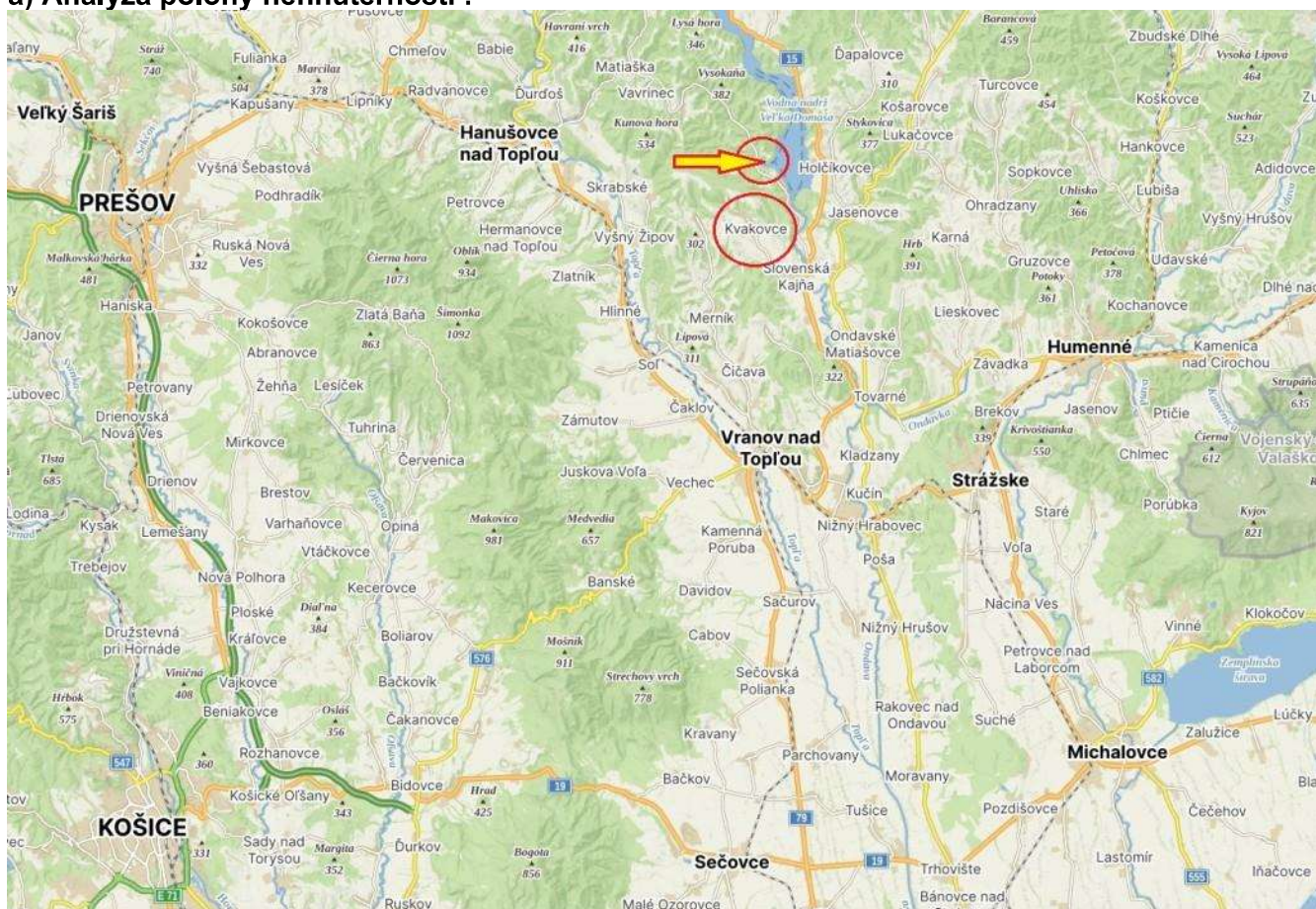
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

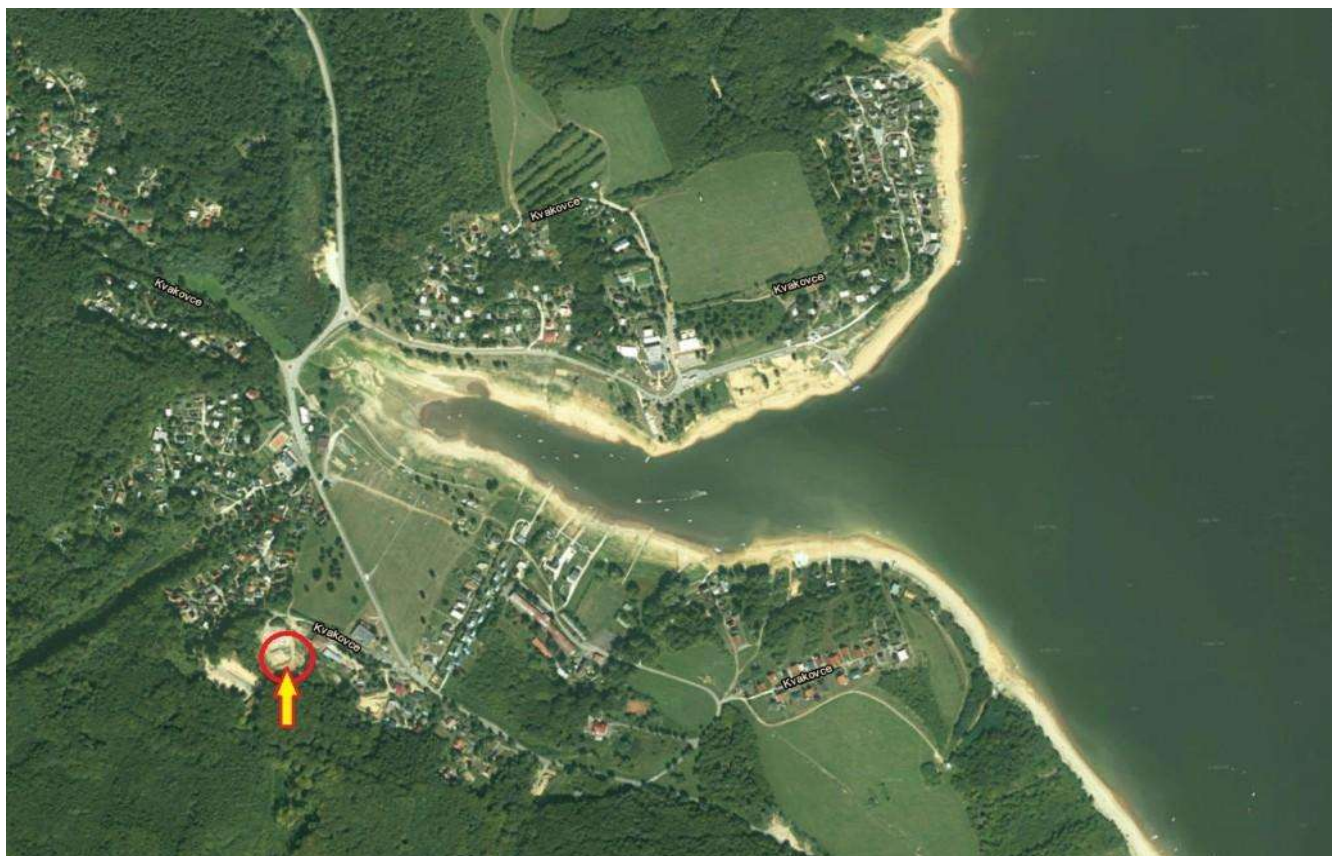
- Parcela č. 2089/157 - trvalý trávny porast s výmerou 296 m²
- Parcela č. 2089/158 - trvalý trávny porast s výmerou 240 m²

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

- Neboli zistené.

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

Poloha obce Kvakovce, lokalita Domaša Dobrá



Poloha pozemku v k.ú. Kvakovce, Domaša Dobrá

Ohodnocované pozemok sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Kvakovce, v rekreačnej oblasti Domaša-Dobrá. Plocha pozemkov p.č. 2089/157, 2089/158 podľa ÚP je určená ako plocha rekreácie a cestovného ruchu.

Pozemky majú dobrú polohu, nakoľko sa nachádzajú neďaleko centra rekreačnej oblasti Domaša Dobrá, obce Kvakovce a blízko vodnej plochy.

Medzi chrbtami Ondavskej vrchoviny v doline rieky Ondavy sa nachádza priehradná nádrž Domaša. 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.

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. Pre dosiahnutie daného cieľa zvýšenia kapacity a atraktívnosti VN Domaša sa ZaD č.01 k Územnému plánu obce Kvakovce navrhuje rozšírenie a zvýšenie kapacity daného územia.

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

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V okolí nehnuteľností je zástavba rekreačných chat a objektov na poskytovanie služieb rekreantom. Druh pozemkov je trvalý trávny porast. Tvar a veľkosť pozemkov je vhodná na realizáciu stavieb.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Na predloženom liste vlastníctva nie sú zapísané v časti C ťarchy / vid' LV / žiadne ťarchy, ktoré by boli prekážkou pri budúcom využívaní nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemok CKN 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:

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ 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:

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

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 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



Tvar a poloha hodnotených pozemkov CKN p.č. 2089/157, 2089/158

Popis pozemkov:

- pozemok CKN p.č. 2089/157 trvalý trávny porast
- pozemok CKN p.č. 2089/158 trvalý trávny porast

Oceňované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území obce Kvakovce, okr. Vranov nad Topľou mimo zastavaného územia obce, sú to parcely CKN, parcely sú určené územným plánom obce na využitie ako plochy na rekreáciu a cestovný ruch. Parcely sú umiestnené v rekreačnej

oblasti Domaša-Dobrá. Mierne svahovité pozemky je možné napojiť na verejné rozvody vody, elektrickej energie a na verejnú spevnenú komunikáciu. Pozemky sú dobre prístupné, na pozemkoch je trávny porast a porast z náletových drevín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2089/157	trvalý tráv. porast	296,00	1/1	296,00
2089/158	trvalý tráv. porast	240,00	1/1	240,00
Spolu výmera				536,00

Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>stavebné rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu</i>	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 <i>rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu</i>	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 <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</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>plochy rekreačných území (rekreačná poloha)</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí - miestne rozvody vody, elektriny)</i>	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	2,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>0. nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,70 * 1,00$	4,3120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,3120$	14,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2089/157	$296,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 238,72
parcely č. 2089/158	$240,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 436,80
Spolu		7 675,52

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znalcovi neboli položené žiadne otázky.

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- Parcela č. 2089/157 trvalý trávny porast výmera 296 m²
- Parcela č. 2089/158 trvalý trávny porast výmera 240 m²

Pozemky sú umiestnené mimo zastavané územie obce určené na rekreáciu a cestovný ruch. Pozemky ležia v RO Domaša Dobrá v 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 neprímeranou pohnútkou.

Vzhľadom na existenciu viacerých relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá aj metóda porovnaním. Z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy (pozemok nedosahuje výnos) stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok CKN k.ú. Kvakovce - parc. č. 2089/157 (296 m ²)	4 238,72
Pozemok CKN k.ú. Kvakovce - parc. č. 2089/158 (240 m ²)	3 436,80
Spolu pozemky (536,00 m²)	7 675,52
Všeobecná hodnota celkom	7 675,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisíc sedemsto Eur	

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** - vid' LV č. 451 v prílohe ZP nie je žiadny zápis ktorý by bol prekážkou vo využívaní nehnuteľnosti na účel využitia pre rekreačné účely.

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 10.03.2025



Ing. František Kačmár

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 451 čiastočný - vytvorené cez katastrálny portál
- Snímka pozemkov v lokalite
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení 05.03.2025

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 713	Vranov nad Topľou	Dátum vyhotovenia	: 01.03.2025
Obec	: 528820	KVAKOVCE	Čas vyhotovenia	: 17:16
Katastrálne územie	: 830127	Kvakovce	Údaje platné k	: 28.02.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 451 - čiastočný

PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 192

2089/157	296	trvalý trávny porast	7		1	2	0
2089/158	240	trvalý trávny porast	7		1	2	0

Iné údaje
Bez zápisu

Legenda	
Kód spôsobu 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
7	Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
16	Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17	Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18	Pozemok, na ktorom je dvor
22	Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
25	Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
29	Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnicke využívanie
30	Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Kód spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku	
1	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
2	Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód právneho vzťahu	
9	Duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti alebo k jej časti

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	Obec Kvakovce, Kvakovce, č. 97, PSČ 094 02, SR ; 332518	1/1
Tituly nadobudnutia		

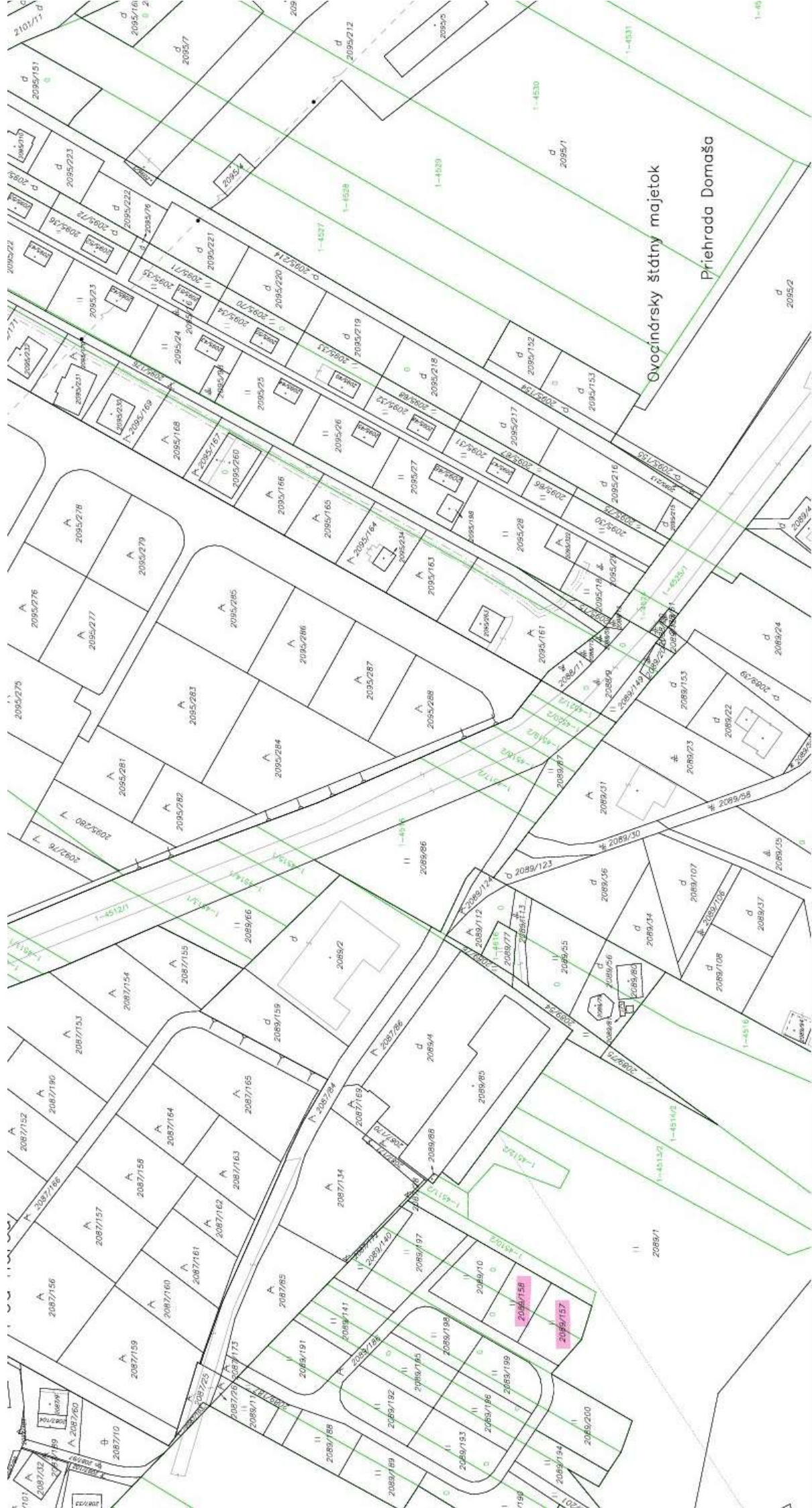
Žiadosť o zápis do KN č.181/93,Rozhod.OCU C.182/93.GP-242-313-19/93-28/93.

ČASŤ C: Ťarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ťarchy
	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 36599361s obsahom oprávnení na výkon povol.činností 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-Slovensko 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 2144/89 (pôvodne 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; GP.č. 280/2021, G1-27/2022, č.z. -295/22
	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. 1978/48,1978/65,1978/112,1987/1,1987/20,2004/4,2025/1,2053/137, Z-2699/2018 - 33/19

	Na parc.CKN č.1858/131: Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez parc.CKN č.1858/131 v rozsahu podľa geometrického plánu č.86/2021 zo dňa 08.09.2021, úradne overený dňa 05.01.2022 pod G1-5/2022 v prospech vlastníka parc.CKN č.1858/47, č.1858/48, č.1858/49, č.1858/97, č.1858/104, č.1869, č.1870, na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č.KVA-/403/2021-1162/2022, V-1307/2022 zo dňa 08.06.2022 - 161/22
	Vecné bremeno podľa § 11 ods.1 písm.f) a ods. 8) zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, 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. 31672655-48/2023, úradne overeného dňa 21.03.2023 pod G1-179/2023, na parcely reg. CKN č. 2053/187, 2077/1, 2078/1, Z-2291/2023 - 230/23

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY





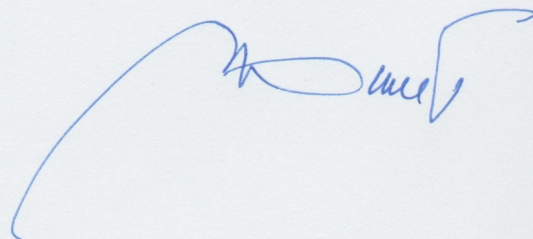
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

30 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 : 30/2025

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

Podpis znalca

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping initial 'K' followed by a cursive name, likely 'František Kačmár'.