

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, Obecný úrad Kvakovce, Domašská č. 97/1, 094 02

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 5.12.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 30/2016



vo veci: ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Budova obecného úradu súp. č. 97 na parc. ČKN č. 82/8, s príslušenstvom a parcely ČKN č. 82/8, 82/9 a 82/10 zapísaných na LV č. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou, za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku : 30 (z toho 14 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vo Vranove nad Topľou, dňa: 07.12.2016

OBSAH:

I. ÚVODNÁ ČASŤ	3
II. POSUDOK.....	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY).....	7
2.1.1 Obecný úrad s. č. 97 na parcele č. 82/8.....	7
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	9
3.1 STAVBY	10
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	10
3.2 POZEMKY	12
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	12
3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU	12
3.2.1.1.1 Pozemok v intraviláne obce Košarovce	12
III. ZÁVER.....	14
1. VŠEOBECNÁ HODNOTA	14
2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	14
3. MIMORIADNE RIZIKÁ	14
IV. PRÍLOHY	15
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	30

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Odhad hodnoty nehnuteľností: Budova obecného úradu súp. č. 97 na parc. CKN č. 82/8 , s príslušenstvom a parcela CKN č. 82/8, zapísaných na LV č. 451, katastrálne územie Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou, za účelom prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 05.12.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.12.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.12.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Potvrdenie o veku budovy

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z KN, výpis z LV č. 451 , vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutočného stavu nehnuteľnosti pri miestnom šetrení dňa 05.12.2016
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 05.12.2016

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z. z., č. 605/2008 Z.z., č. 254/2010 Z. z., ktorými sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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.
- 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 Vyparína 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.

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 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:

Ocenenie podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z. z., č. 605/2008 Z.z. a č. 254/2010 Z. z., ktorými sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, kombinovaná metóda nie je použitá nakoľko nehnuteľnosť nie je v takom stave aby mohla byť prenajímaná a dosahovať výnos prenájomom. Porovnávací metóda

stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Rozpočtové ukazovatele pre jednotlivé objekty sú určené v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe sú zohľadnené koeficienty konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky jednotlivých podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

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

List vlastníctva č. 451, k. ú. Kvakovce - čiastočný - vytvorený cez kataster portál

Katastrálne územie: Kvakovce

Obec: Kvakovce

Okres: Vranov nad Topľou

Miesto nehnuteľnosti: Budova súp. číslo 97, Košarovce , okr. Vranov nad Topľou

A. Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela 82/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m²
- parcela 82/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m²
- parcela 82/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 169 m²

Stavby

- Obecný úrad, s. č. 97 na parcele č. 82/8

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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:

- viď príloha ZP LV č. 451

C. Ďalšie:

- viď príloha ZP LV č. 451

Iné údaje:

- viď príloha ZP LV č. 451

Poznámka:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná na tvare miesta dňa 05.12.2016 za prítomnosti objednávateľa a vlastníka nehnuteľnosti. Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav nehnuteľnosti so stavom vedeným v katastri nehnuteľností. Zameranie bolo vykonané. Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená dňa 05.12.2016.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Po právnej stránke sa predložená dokumentácia nehnuteľnosti zhoduje so skutočnosťou. Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Predmet ohodnotenia je riadne zapísaný na liste vlastníctva č. 451, k. ú. Kvakovce, obec Kvakovce, okres Vranov nad Topľou. Skutkový stav je odfotografovaný v prílohe tohto znaleckého posudku ku dňu 05.12.2016. Na základe obhliadky nehnuteľnosti a poskytnutého potvrdenia o veku budovy zo dňa 05.12.2016 stanovujem vek nehnuteľnosti k dátumu ohodnotenia (05.12.2016) na 86 rokov. Budova bola postavená v roku 1930. Danému veku zodpovedá technické aj dispozičné riešenie stavby a použité materiály. Životnosť murovaného budovy stanovujem na 100 rokov.

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

Projektová dokumentácia predložená nebola. Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav nehnuteľnosti so stavom vedeným v katastri nehnuteľností. Nehnuteľnosť s. č. 97 je zapísaná na LV č. 451 ako druh stavby – obecný úrad. Je súlad medzi listom vlastníctva, katastrálnou mapou a skutočnosťou.

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

Pozemky:

- parcela č. 82/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m²
- parcela č. 82/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m²
- parcela č. 82/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 169 m²

Stavby:

- súp. č. 97 na parcele č. 82/8 Obecný úrad

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

- Nie sú.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Obecný úrad s. č. 97 na parcele č. 82/8

POPIS STAVBY

Stavba je umiestnená v centrálnej časti obce Kvakovce na pozemku K-CN parcelné číslo 82/8, 22 km od okresného mesta Vranov nad Topľou. Prístupná je z obecnej komunikácie.

Stavba bola stavaná pre účel vzdelávania ako obecná škola a na tento účel bola využívaná. K budove bola pristavaná budova obecného úradu. V pôvodnej budove školy bol aj školský byt, ktorý bol obcou predaný. V súčasnosti je stavba vedená ako budova obecného úradu so súp. číslom 97. Stavba je dlhší čas nevyužívaná, je schátrana v prípade ďalšieho využitia je potrebná rozsiahla oprava a komplexná rekonštrukcia..

Jedná sa o jednopodlažný objekt nepodpivničený. Na 1. nadzemnom podlaží je miestnosť chodby, kancelárie, skladu a zasadačka.

Objekt je postavený na betónových základoch bez vodorovnej izolácie proti vode. Obvodové výplňové murivo a priečky sú murované z plnej tehly. Strecha je sedlová, na drevenom krove je krytina z AZC šablón s klampiarskymi prvkami strechy z pozinkovaného plechu, na viacerých miestach strecha zateká. Dvere sú drevené plné, okná sú zdvojené drevené v zlom stave, podlahy prevažne bukové vlasy. Vnútorne omietky v celom objekte vápenné hladké vo veľkej miere poškodené. Vonkajšie povrchy sú z vápennej omietky, ktorá je v zlom stave. V budove nie sú vnútorné rozvody ani kanalizácie. Elektrické rozvody 220 V, objekt vybavený hromozvodom, ktorý je značne poškodený. Objekt vykurovaný ústredným kúrením s oceľovými radiátormi a oceľovým potrubím z centrálnej kotolne.

Na základe zisteného technického stavu predpokladám celkovú životnosť budovy na 100 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz=(6,80*2,85+5,30*2,40+10,20*7,75)*0,30$	33,35
Spodná stavba	
Vrchná stavba	
$Ov=(6,80*2,85+5,30*2,40+10,20*7,75)*2,7$	300,11
Zastrešenie	
$Ot=(6,80*2,85+5,30*2,40+10,20*7,75)*2,2/2$	122,27
Obstavaný priestor stavby celkom	455,73

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:**JKSO:**

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(6,80*2,85+5,30*2,40+10,20*7,75)	111,15	Repr. 2,7		2,7

Priemerná zastavaná plocha:(111,15) / 1 = 111,15 m²**Priemerná výška podlaží:**

(111,15 * 2,7) / (111,15) = 2,70 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 111,15) = 1,1359**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,90	7,20	13,11
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,70	11,90	21,68
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	13,11
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	10,20
5	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	2,19
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,60	4,20	7,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,73
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	3,83
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,60	3,00	5,46
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	3,83
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	4,37
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	8,74
17	Bleskozvod	1,00	0,40	0,40	0,73
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,10	0,60	1,09

	Spolu	100,00		54,90	100,00
--	-------	--------	--	-------	--------

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 54,90 / 100 = 0,5490$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 93,01 €/m^3 * 2,315 * 0,5490 * 1,1359 * 1,0778 *$

$0,939 * 0,95$

$VH = 129,0983 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obečný úrad s. č. 97 na parcele č. 82/8	1930	86	14	100	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,0983 €/m^3 * 455,73 m^3$	58 833,97
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 58 833,97 €$	8 236,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Hodnotený objekt sa nachádza v centre obce Kvakovce, okres Vranov nad Topľou, prístupný je z obecnej komunikácie ktorá vedie pred objektom. Je to samostatne stojaci objekt s jedným nadzemnými podlažím. Orientácia miestnosti je prevažne na východ a západ. V obci je verejný rozvod elektriky a plynu. V blízkosti sa nachádza les. Obec je vzdialená od okresného mesta Vranov nad Topľou 19 km. V blízkosti je autobusová zastávka, spojenie obce je prímestskou autobusovou dopravou. Z občianskej vybavenosti v obci spomeniem predajňu potravinového tovaru a pohostinstvo, kultúrny dom, dom smútku a obecný úrad. Stavba sa nachádzaj na svahovitom teréne.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Stavba je vedená na LV ako budova obecného úradu. Ku dňu obhliadky bola stavba v nedobrom technickom stave. Vecné bremená nepeňažného charakteru neboli zistené. Stavba a pozemok môžu byť prevádzkované bez tiarch. Stavba ku dňu ocenenia nie je využívaná, preto s výnosom z nájomného neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Na predloženom liste vlastníctva sú zapísané v časti C tarchy / vid' LV /, ktoré nie sú prekážkou a rizikom pri budúcom využívaní nehnuteľností. V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Predmetom ohodnotenia je budova obecného úradu v obci Kvakovce, v lokalite ktorá patrí medzi nevhodné pre podnikateľské a obchodné aktivity. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciácie som vychádzal z technickej hodnoty stavby, polohy nehnuteľnosti k centru obce, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, ako aj s prihliadnutím na prieskum cien porovnateľných budov na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase. Vzhľadom na vyššie uvedené je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške = 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25.

Pri výbere koeficientu predajnosti som vychádzal z polohy pozemku, na ktorom je postavená hodnotená nehnuteľnosť a z technického stavu nehnuteľnosti.

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba obecného úradu v intraviláne obce, ktoré nie je využívaná vlastníkom, je bez výnosu z nájomného. Záujem o kúpu podobných nehnuteľností je špecifický, jedná sa o stavby, ktoré nie sú na trhu s nehnuteľnosťami ponúkané

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia	IV.	0,138	10	1,38
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,500	6	3,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,97
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			180	43,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 43,98 / 180$	0,244
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 8\,236,76 \text{ €} * 0,244$	2 009,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemok v intraviláne obce Košarovce

POPIS

Pozemky, ktoré sú predmetom hodnotenia sa nachádzajú v intraviláne obce Kvakovce, v okrese Vranov nad Topľou, v centrálnej časti obce. Terén pozemkov je svahovitý. Pozemky je možné napojiť na rozvod elektriky, zásobovanie vodou zo studne a odkanalizovanie do vlastnej žumpy. Pozemok je prístupný z miestnej komunikácie.

Počet obyvateľov obce je okolo 450.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
82/8	zastavané plochy a nádvoria	112	112,00	1/1	112,00
82/9	zastavané plochy a nádvoria	39	39,00	1/1	39,00
82/10	zastavané plochy a nádvoria	169	169,00	1/1	169,00
Spolu výmera					320,00

Obec:

Kvakovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,9720
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9720$	3,23 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 320,00 \text{ m}^2 * 3,23 \text{ €/m}^2$	1 033,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 82/8	361,76
parcela č. 82/9	125,97
parcela č. 82/10	545,87
Spolu	1 033,60

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

2 009,77 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 033,60 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obecný úrad s. č. 97 na parcele č. 82/8	2 009,77
Pozemky	
Pozemok v intraviláne obce Košarovce - parc. č. 82/8 (112 m ²)	361,76
Pozemok v intraviláne obce Košarovce - parc. č. 82/9 (39 m ²)	125,97
Pozemok v intraviláne obce Košarovce - parc. č. 82/10 (169 m ²)	545,87
Spolu pozemky (320,00 m²)	1 033,60
Spolu VŠH	3 043,37
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 040,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 040,00 €**Slovom: **Tritisícštyridsať Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

Ďalšie bremená a ťarchy, ktoré by zabránili v prísune dostupných energií, obmedzení alebo zabránení prístupu k nehnuteľnostiam neboli zistené. Budovu je možné využívať po úprave aj na iný účel.

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 451 - vytvorený cez kataster portál
- Informatívna kópia katastrálnej mapy k. ú. Kvakovce - vytvorená cez katasterportál
- Potvrdenie o veku nehnuteľnosti
- Schéma pôdorysu podlažia
- Fotodokumentácia

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 910806.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom :30/2016

Podpis znalca