

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 67/2016



Predmet : Rodinný dom súp. číslo 1057 a parc. číslo 82/4 a 82/5
v zastavanom území obce Kvakovce, v obci Kvakovce,
okres Vranov nad Topľou.

Objednávateľ : Obecný úrad
Kvakovce 97
okres Vranov nad Topľou

Účel : Prevod vlastníckych práv.

Počet strán posudku a príloh : 22

Počet vyhotovení : 4

V Prešove dňa 20.6.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. číslo 1057 a pozemkov - parc. KN č. 82/4 a 82/4 v k. ú. Kvakovce, v zastavanom území obce Kvakovce, v okrese Vranov nad Topľou.

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.6.2016 ústna dohoda o vyhotovení znaleckého posudku.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 14.6.2016 - deň obhliadky a zameranie rodinného domu.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.6.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 82/1, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 89/1, 89/3, vyhotovený pod číslom plánu 34/2016, overený Správou katastra Vranov nad Topľou dňa 20.4.2016, pod číslom : 160/2016. Oznámenie o určení orientačného čísla zo dňa 19.5.2016.

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 451, k.ú. Kvakovce, zo dňa 17.6.2016, vytvorené cez katastrálny portál.

Informatívna kópia z mapy, k.ú. Kvakovce, zo dňa 17.6.2016, vytvorené cez katastrálny portál.

Obhliadka, zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu.

Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

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

Určiť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. číslo 1057 a parc. číslo 82/4, 82/5.

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

Prevod nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať 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 stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2016.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované 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 2	Druh pozemku
82/4	123	Zastavané plochy a nádvoria
82/5	707	Zastavané plochy a nádvoria

Stavby

Súp. číslo	na parc. číslo	Popis stavby
1057	82/4	Rodinný dom

Časť B : Vlastníci

Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C : Ťarchy

Nie sú známe.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.6.2016 za účasti Ing. Jozefa Vaľka.

Zameranie vykonané dňa 14.6.2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.6.2016.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby rodinného domu. Skutkový stav rodinného domu bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

Zadávatelom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby rodinného domu. Podľa oznámenia OÚ Kvakovce zo dňa 19.5.2016 bol rodinný dom postavený pravdepodobne v roku 1952.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- stavba rodinný dom súp. číslo 1057 a parc. číslo 82/4, 82/5 sú evidované v popisných údajoch katastra, na výpise z listu vlastníctva č. 451, v k.ú. Kvakovce,

- stavba rodinný dom súp. číslo 1057 a parc. číslo 82/4, 82/5 sú evidované v geodetických údajoch katastra, v kópii katastrálnej mapy.

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

Rodinný dom súp. číslo 1057 na parc. číslo 82/4.

Parc. číslo 82/4 a 82/5 v k.ú. Kvakovce.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. číslo 1057 v obci Kvakovce

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Rodinný dom súp. číslo 1057 sa nachádza na parc. číslo 82/4 v k.ú. Kvakovce, v zastavanom území obce Kvakovce, na jej okraji, pri obecnom úrade. Je osadený na svahovitom teréne, prístupný po parc. číslo 82/6.

Dispozičné riešenie :

Jedná sa o rodinný dom čiastočne podpivničený, má jedno podlažie nadzemné a neobytné podkrovie. V podzemnom podlaží je jedna pivničná miestnosť, v nadzemnom podlaží sú tri obytné miestnosti, príslušenstvo tvorí chodba, záchod, kúpeľňa, schody do PP a neobytného podkrovia, kuchyňa.

Rodinný dom súp. číslo 1057 bol podľa oznámenia OÚ Kvakovce zo dňa 19.5.2016 postavený pravdepodobne v roku 1952.

Dom je už niekoľko rokov nevyužívaný, je v schátralom stave a nutne vyžaduje kompletnú rekonštrukciu. Na viacerých miestach je opadaná vonkajšia omietka, krytina z azbestocementových šablón zarastená machom, opadané vnútorné omietky, poškodené klampiarske konštrukcie, sú vytrhané podlahy v obytných miestnostiach okrem jednej v ktorej sú bukové vlysy, poškodené rozvody teplej a studenej vody, chýba zdroj teplej vody, el. bojler, chýba kotol ÚK, viac vykurovacích telies, poškodená elektroinštalácia, chýba kuchynské zariadenie, linka, sporák, vodovodné batérie, na niektorých stenách sa prejavuje plieseň.

Technické riešenie :

Základy - rodinný dom osadený na základových pásoch z prostého betónu B 15, bez izolácie proti vode.

Zvislé nosné obvodové murivo - murivo podzemného podlažia prevažne z kameňa, obvodové murivo nadzemného podlažia z plných tehál o hr. 45 cm, deliace konštrukcie nosné tehelné o hr. 30 cm, ostatné deliace konštrukcie z plných tehál hr. 15 cm.

Vodorovné nosné konštrukcie - strop nad podzemným podlažím tehlový do oceľových traverz, strop na nadzemným podlažím železobetónová monolitická doska.

Strecha - sedlová.

Krytina - azbestocementové šablóny na debnení.

Klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody a oplechovanie parapetov pozinkovaný plech.

Úprava vonkajších povrchov - vápenná omietka.

Úprava vnútorných povrchov - hladká vápenná omietka stien a stropov.

Vnútorné keramické obklady - keramický obklad steny v kúpeľni do 1,35 m a v záchode.

Okná - drevené zdvojené.

Dvere - rámové.

Podlahy - v kúpeľni a WC keramická dlažba, v jednej obytnej miestnosti bukové vlysy.

Vnútorné rozvody :

Vodovod - rozvod teplej a studenej vody, potrubie oceľové pozinkované, zdroj teplej vody chýba.

Kanalizácia - ležatá kanalizácia potrubie kameninové.

Elektroinštalácia - svetelná.

Zemný plyn - rozvod zemného plynu v dome nie je.

Vykurovanie - ústredné teplovodné, kotol ÚK a niekoľko vykurovacích telies chýba, vykurovacie telesá panelové, dve kachľové pece.

Vnútorné vybavenie :

Kuchyňa - kuchynské zariadenie chýba.

Kúpeľňa - vaňa smaltovaná, umývadlo, vodovodné batérie chýbajú.

Záchod - splachovací s umývadlom.

MERNÉ JEDNOTKY

Výpočet zastavanej plochy

Podlažie	Zač. užívania	Výpočet zast. plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. PP	1952	1,2*(5.00*3.20)	19,2	120/19,2=6,250
Spolu 1. PP:			19,2	6,250
1. NP	1952	11.40*9.72+5.05*2.45	123,18 *	120/123,18=0,974
Spolu 1. NP:			123,18	0,974

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,307

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
1.1.b	v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
4	Murivo	
4.8.a	kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
7	Stropy	
7.3	klenbové	650
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
16.6	cementový poter	180
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.2	svetelná	155
	Spolu	2455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
2	Základy			
2.2.b	betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	100	425,0
4	Murivo			
4.1.c	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deľiace konštrukcie			
5.1	tehlové	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
6.1	vápenné štukové	400	100	400,0
7	Stropy			

7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolitické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
8.3	väzníkové sedlové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
10.4.a	azbestocementové šablóny na debnení	670	100	670,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
12.2.b	z pozinkovaného plechu	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety)			
13.2	z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14.	Fasádne omietky			
14.1.c	vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	100	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
16.8	mäkké drevo bez podstupníc	185	100	185,0
17	Dvere			
17.4	rámové s výplňou	515	30	154,5
18	Okná			
18.5	zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností			
22.3	vlysy bukové	345	20	69,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
23.2	keramické dlažby	150	80	120,0
24	Ústredné vykurovanie			
24.1.b	teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	40	192,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
25.2	Svetelná	155	100	155,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	80	44,0
	Spolu	7190		6224,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do žumpy			
33.1	kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
35	Zdroj vykurovania			
35.2.d	lokálne - stáložiarné kachle (2 ks)	90	100	90,0
37	Vnútorne vybavenie			
37.2	vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
37.5	umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
39	Záchod			
39.2	splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0

40	Vnútorné obklady			
40.1	prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
40.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
45.2	s poistkami (1 ks)	145	50	72,5
	Spolu	445		372,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokon. podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokon. podlažia	Hodnota RU dok. podlažia [EUR/m ²]	Hodnota RU nedokon.podlažia [EUR/m ²]
1. PP	(2455 + 0 * 6,250) / 30,1260	(2455 + 0 * 6,250) / 30,1260	81,49	81,49
1. NP	(7190 + 445 * 0,974) / 30,1260	(6224,5 + 372,5 * 0,974) / 30,1260	253,05	218,66

TECHNICKÝ STAV

Podlažie	Zač.užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1952	64	36	100	64,00	36,00
1. NP	1952	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Stavba z roku 1952

Východisková hodnota:	81,49 EUR/m ² * 19,20 m ² * 2,307 * 0,95	3 429,07 EUR
Technický stav:	100 % - 64,00 %	36,00 %
Technická hodnota:	36,00 % z 3 429,07 EUR	1 234,47 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Stavba z roku 1952

Východisková hodnota dokončeného podlažia:

$$253,05 \text{ EUR/m}^2 * 123,18 \text{ m}^2 * 2,307 * 0,95 = 68 315,26 \text{ EUR}$$

Východisková hodnota dokončeného podlažia:	253,05 EUR/m ² * 123,18 m ² * 2,307 * 0,95	68 315,26 EUR
Východisková hodnota:	218,66 EUR/m ² * 123,18 m ² * 2,307 * 0,95	59 031,08 EUR
Technický stav:	100 % - 64,00 %	36,00 %
Technická hodnota:	36,00 % z 59 031,08 EUR	21 251,19 EUR

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	VH po dokončení [EUR]	VH nedok. stavby [EUR]	TH [EUR]
----------	-----------------------	------------------------	----------

1. podzemné podlažie	3 429,07	3 429,07	1 234,47
1. nadzemné podlažie	68 315,26	59 031,08	21 251,19
Spolu	71 744,33	62 460,15	22 485,66

Dokončenosť stavby: (62 460,15EUR / 71 744,33EUR) * 100 % = 87,06 %

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súp. číslo 1057 sa nachádza na parc. číslo 82/4 v k.ú. Kvakovce, v zastavanom území obce Kvakovce, na jej okraji pri obecnom úrade. Dom je čiastočne podpivničený, má jedno nadzemné podlažie a neobytné podkrovie. Od okresného mesta Vranov nad Topľou je obec Kvakovce vzdialená približne 19 km a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou.

Z občianskej vybavenosti je v obci obchod potraviny a rozličný tovar, kultúrny dom, dom smútku a obecný úrad. Rodinný dom je zásobovaný vodou z kopanej studne, odkanalizovaný do žumpy, napojený na verejnú el. sieť.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na východ - západ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom nie je toho času využívaný, po rekonštrukcii bude využívaný na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závažné viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni 0,35, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty rodinných domov v obci Kvakovce. Zhodnotenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,050	II. trieda = 0,700	III. trieda = 0,350	IV. trieda = 0,193	V. trieda = 0,035
III. trieda + 200 % = (0,350+0,700)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,350- 0,315)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,5090
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,350	30	10,5000

	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,193	8	1,5440
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,3500
	objekty pre bývanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,1000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,193	10	1,9300
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,193	9	1,7370
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,050	6	6,3000
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,7500
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,700	6	4,2000
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,193	7	1,3510
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,3510
	autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,193	10	1,9300
	obecný úrad, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,5440
	les, vodná nádrž, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,050	9	9,4500
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,8000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,2450
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,1400
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,350	20	7,0000
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	65,73

Koeficient polohovej diferenciácie: $65,73 / 180 = 0,365$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

22 485,66 EUR * 0,365 = 8 207,27 EUR

3.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer. VŠH stavieb = 8 207,27 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcely číslo 82/4 a 82/5 sa nachádzajú v k.ú. Kvakovce, v zastavanom území obce Kvakovce, sú evidované na výpise z listu vlastníctva č. 451. Je možnosť napojenia na verejnú el. sieť, zásobovanie rodinného domu z kopanej studne, odkanalizovanie do žumpy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
82/4	zastavaná plocha a nádvorie	123	123,00	1/1	123,00 m ²
82/5	zastavaná plocha a nádvorie	707	707,00	1/1	707,00 m ²
Spolu výmera					830,00 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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k _p	3. obytná poloha	1,20
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k _i	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k _z		1,00
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k _R		1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $0,90 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 0,972$
 Jednotková hodnota pozemku: $0,9720 \cdot 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 3,23 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku: $830,00 \text{ m}^2 \cdot 3,23 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{2\,680,90 \text{ EUR}}$

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 82/4	397,29
parc. č. 82/5	2 283,61
Spolu	2 680,90

3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 2 680,90 EUR

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 20.6.2016, 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.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov _____ Všeobecná hodnota _____

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota stavieb: 8 207,27 EUR

Všeobecná hodnota pozemkov: 2 680,90 EUR

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Rodinný dom súp. číslo 1057 v obci Kvakovce	8 207,27
POZEMKY	
Pozemky - parc. č. 82/4 (123 m ²)	397,29
Pozemky - parc. č. 82/5 (707 m ²)	2 283,61
Spolu pozemky (830,00 m²)	2 680,90
Spolu VŠH	10 888,17
Zaokrúhlene	10 900,00

SKK

328 373,40

Slovom:

Desaťtisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe.

V Prešove dňa 20.6.2016



Valko

Ing. Valko Jozef
znalec

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 451 zo dňa 17.6.2016.

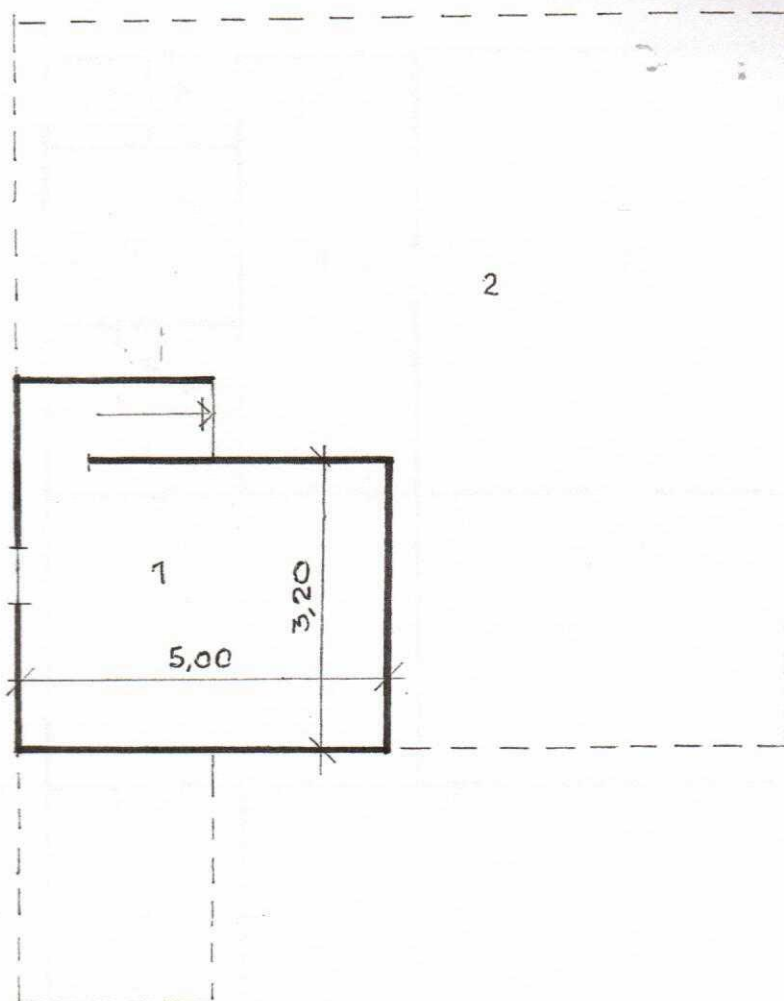
Informatívna kópia z mapy zo dňa 17.6.2016.

Geometrický plán číslo 34/2016, overený dňa 20.4.2016.

Oznámenie OÚ Kvakovce zo dňa 19.5.2016.

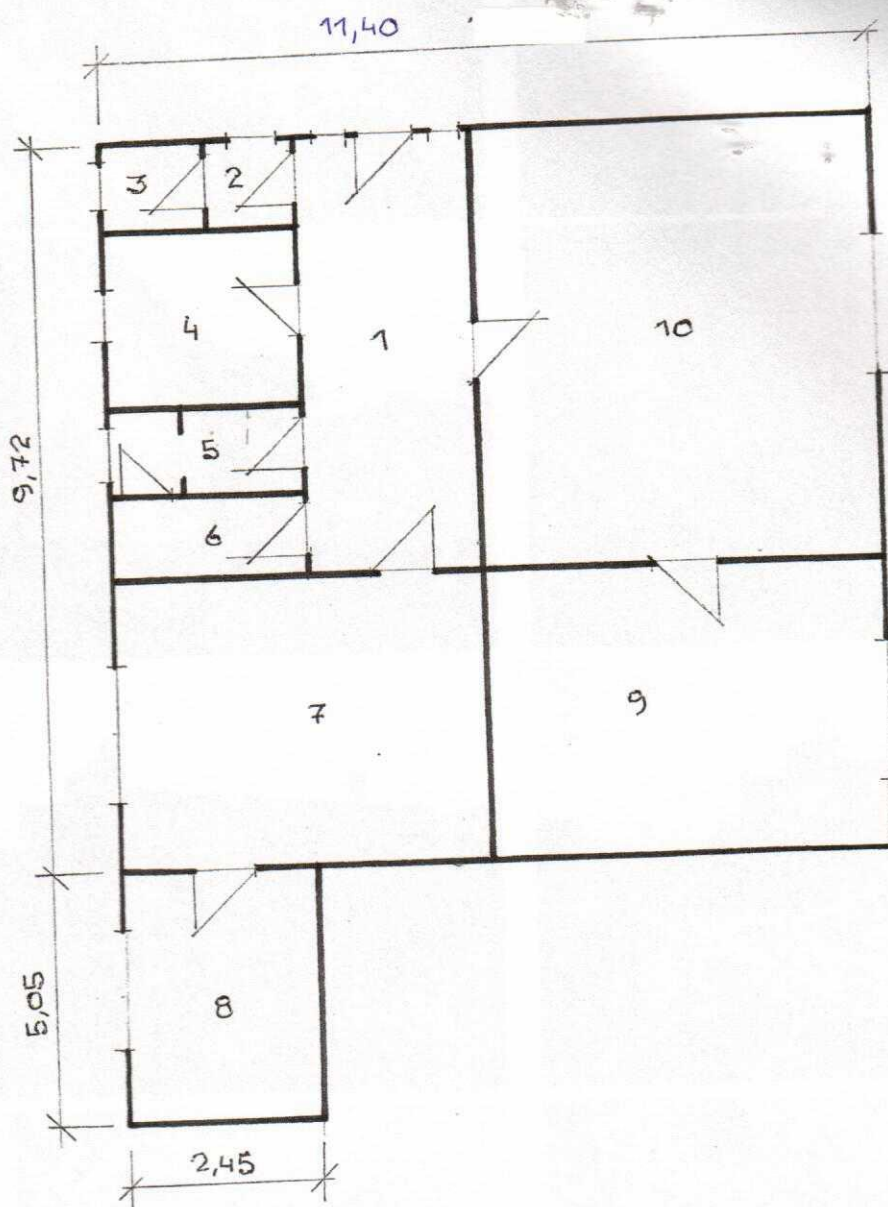
Náčrt PP, NP.

Fotodokumentácia.



1. Pivnica
2. Nepodpivničená časť

Podzemné podlažie



1. Chodba
2. Predsieň WC
3. WC
4. Kúpeľňa
5. Schody na povalu
6. Schody do pivnice
7. Kuchyňa
8. Izba
9. Izba
10. Izba

Nadzemné podlažie



h

