

Meno, adresa znalca: Ing. Kopsová Elena, Ružová 84, Vranov n/T, tel. 0907491211

Zadávateľ: Obecný úrad Vyšný Žipov, okr. Vranov n/T

Objednávka: Ústna.

ZNALECKÝ POSUDOK

č.31/2015

Vo veci: Ohodnotenie drobnej prevádzkárne súp.č.81, stojacej na p.č.421 kat.úz. Vyšný Žipov s príslušenstvom zapísaných v LV č. 564.

Počet strán posudku 13 z toho príloh: 9

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Ohodnotenie drobnej prevádzkárne súp.č.81, stojacej na p.č.421 kat.úz. Vyšný Žipov s príslušenstvom, zapísaný v LV č. 564.

3. Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok: 16.12.2015

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.12.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 564 kat.úz. Vyšný Žipov vytvorený cez kat. portál.
- Kópia katastrálnej mapy obce Vyšný Žipov zo dňa 28.4.2010 vydaná správou katastra Vranov n/T - originál.
- Potvrdenie o uvedení stavby do užívania zo dňa 27.4.2010 - originál.

5.2. Získané znalcom:

- Zameranie nehnuteľnosti s.č. 81.
- Posúdenie právneho a technického stavu nehnuteľnosti.
- Posúdenie opotrebovania ohodnocovaných objektov.
- Fotografie objektu.
- Nákrepy.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška MS SR č. 605/2008 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 490/2004.
- Vyhláška 491/2004 Ministerstva spravodlivosti SR o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu č. 491/2004 pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška 565/2008 ktorou sa mení vyhláška 491/2004 Ministerstva spravodlivosti SR o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.
- Vyhláška 534/2008 Ministerstva spravodlivosti SR ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 vyhlášky č. 500/2005 Z.z.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, Žilinská univerzita EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva: č. 564

Kat.úz: Vyšný Žipov

Obec: Vyšný Žipov

Okres: Vranov n/T

A. Majetková podstata:

Pozemky

p.č.421 výmera 485m2 zastavané plochy a nádvoria

Stavby

s.č. 81 na parcele 421 drobná prevádzkáreň

B. Vlastníci:

Obec Vyšný Žipov IČO 33295000 - spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Vid' zápis v LV.

Iné údaje:

Vid' zápis v LV.

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 16.12.2015 za účasti starostu obce.

10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Bez.

11. Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Za účelom uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metódy:

Ocenenie je vykonané podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, prílohy k vyhláške č. 605/2008 MS SR. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, z dôvodov nedostupnosti súhľadov nehnuteľností u ktorých bola stanovená všeobecná hodnota na porovnanie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v metodológii výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb /ISBN 80-71000-827-3/. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR.

b. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

technickej

Pri miestnom šetrení nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav je zakreslený v náčrtu, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Vek stavby je prevzatý z potvrdenia obecného úradu. Rok 1985. Tomu istému tvrdeniu zodpovedá celkový charakter stavby a použité materiály na stavbe.

právnej

Stavba je zapísaná v LV č.564 kat.úz.Vyšný Žipov a je zakreslená v katastrálnej mape. Náčrt zodpovedá skutočnosti

c. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia a sú v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Drobná prevádzkáreň s.č. 81 na p.č. 421
- vonkajšie úpravy na p.č. 421
- pozemky - parcela 421 kat.úz. Vyšný Žipov

d. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb ktoré sú predmetom ohodnotenia a ktoré nie sú vlastnícky podložené:

- Bez.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Drobná prevádzkáreň s.č.81

POPIS STAVBY

Stavba drobnej prevádzkárne s.č. 81 na p.č. 421 kat.úz. Vyšný Žipov je samostatne stojaca stavba ktorá má nadzemné podlažia a je podpivničená. Základy stavby tvoria základové betónové pásy, nosná konštrukcia murovaná z tehly, šírka muriva 37,50 cm,

stropné konštrukcie panelové a žel.betónové, taktiež schodištia, krov stavby pultový, krytina pozinkovaný plech, čítne klampiarskych prác, okná stavby drevené zdvojené, dvere hladké plné a zasklené, podlahy v stavbe prevažne lepené PVC a v časti priestorov ako priestor bývalej cukrárne sú dané podlahy keramické, ELI 220 a 300 V, vykurovanie stavby len čiastočné akumuláčnými pecami a pecami na tuhé palivo. Vnútorné omietky vápenštukové a vonkajšie omietky vápenné odtrhované. Stavba je napojená na miestny vodovod a odkanalizovaná je žumpy.

Stavba v čase vykonania miestnej obhliadky nebola využívaná. V činnosti bola len jedna predajňa ostatné priestory neboli využívané. Stavba má poškodenú strešnú krytinu čo spôsobuje zatekanie vonkajších omietok. Taktiež v 1.PP murivo stavby je zavlhnuté a dochádza k opadávaniu vnútorných omietok. Na stavbe nevykonáva pravidelná údržba i z dôvodu, že táto nie je využívaná.

Základnú životnosť stavby, vychádzajúc z použitých stavebných materiálov, využitia stavby a celkovej údržby vykonávanej na stavbe počítam 80 rokov.

Celková zastavaná plocha objektu 1.NP je $11,0\text{m} \times 24,0\text{m} + 2,50 \times 1,6 = 268\text{m}^2$
2.NP - $11 \times 24 = 264\text{m}^2$

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz: $11 \times 24 \times 0,3 + 2,50 \times 1,6 \times 0,2$	80,00
Os: $11 \times 24 \times 2,60$	686,40
Ov: $11 \times 24 \times 6,6 + 2,50 \times 1,60 \times 3,0$	1 754,40
Ot: $0,5 \times 11,0 \times 1,20 \times 24,0 + 0,5 \times 1,6 \times 0,4 \times 2,50$	159,20
Obstavaný priestor stavby celkom	2 680,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ EUR/m}^3$

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	11*24	264	Repr. 2,60		2,6
Nadzemné	1	268	268	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	2	264	264	Repr. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(264 + 268 + 264) / 3 = 265,33 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(264 * 2,6 + 268 * 3,3 + 264 * 3,3) / (264 + 268 + 264) = 3,07 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 265,33) = 1,0105$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,07) = 0,9840$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	R _i	Koef. štan. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Výsledný podiel prv- na dokov
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00		1,00	6,00	7,07	7,07
2	Zvislé konštrukcie	15,00		0,90	13,50	15,92	15,92
3	Stropy	8,00		1,00	8,00	9,42	9,42
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00		1,00	6,00	7,07	7,07
5	Krytina strechy	3,00		1,00	3,00	3,53	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00		1,00	1,00	1,18	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00		1,00	7,00	8,24	8,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00		1,00	3,00	3,53	3,53
9	Vnútorné keramické obklady	3,00		1,00	3,00	3,53	3,53
10	Schody	3,00		1,00	3,00	3,53	3,53
11	Dvere	4,00		1,00	4,00	4,71	4,71
12	Vráta	0,00		1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00		1,00	6,00	7,07	7,07
14	Povrchy podláh	3,00		1,00	3,00	3,53	3,53
15	Vykurovanie	5,00		0,20	1,00	1,18	1,18
16	Elektroinštalácia	6,00		1,00	6,00	7,07	7,07
17	Bleskozvod	1,00		1,00	1,00	1,18	1,18
18	Vnútorný vodovod	3,00		1,00	3,00	3,53	3,53
19	Vnútorná kanalizácia	3,00		1,00	3,00	3,53	3,53
20	Vnútorný plynovod	1,00		0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00		0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00		0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00		1,00	4,00	4,71	4,71
24	Výťahy	1,00		0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00		0,10	0,40	0,47	0,47
	Spolu	100,00			84,90	100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 84,90 / 100 = 0,8490$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,298$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$
 $VH = 86,90 \text{ EUR/m}^3 * 2,298 * 0,8490 * 1,0105 * 0,9840 * 0,95$
 $VH = 150,3828 \text{ EUR/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Drobná prevádzkáreň s.č.81	1985	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$150,3828 \text{ EUR/m}^3 * 2680,00 \text{ m}^3$	403 025,90
Technická hodnota	62,50 % z 403 025,90 EUR	251 891,19

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.2.1 Vodovodná prípojka

POPIS

Vodovodná prípojka z pozinkovaných rúr ukončená v roku 1985.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek:	11 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,298$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1985	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 59,09 \text{ EUR/bm} * 2,298 * 0,95$	1 418,99
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1\,418,99 \text{ EUR}$	567,60

2.2.2 Kanalizačná prípojka

POPIS

Kanalizačná prípojka ukončená v roku 1985. Napája stavbu do žumpy.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$920/30,1260 = 30,54 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek:	2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,298$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1985	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 30,54 \text{ EUR/bm} * 2,298 * 0,95$	133,34
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 133,34 \text{ EUR}$	53,34

2.2.3 Žumpa

POPIS

Monolitická betónová žumpa.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$4*3*2,5 = 30 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,298$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1985	30	5	35	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,298 * 0,95$	7 065,38
Technická hodnota	14,29 % z 7 065,38 EUR	1 009,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Drobná prevádzkáreň s.č.81	403 025,90	251 891,19
Vodovodná prípojka	1 418,99	567,60
Kanalizačná prípojka	133,34	53,34
Žumpa	7 065,38	1 009,64
Celkom:	411 643,61	253 521,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v centre obce Vyšný Žipov, na hlavnej obchodnej ulici obce. V blízkosti sa nachádza kultúrny dom a obecný úrad, taktiež zdravotné stredisko. Stavba má vlastné parkovisko. V miestnej stavbe je malá hustota obyvateľstva, orientácia miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, pozemok, na ktorom je postavená je rovinný, s možnosťou napojenia na ELI, verejný vodovod, verejný plynovod, v blízkosti stavby vedie prístupová komunikácia z ktorej je objekt i sprístupnený.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný objekt v čase miestnej obhliadky bol čiastočne využívaný pre obchodné účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľností:

Bez zistených rizík.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Priemerný koeficient predajnosti vychádza z kvality ohodnocovanej nehnuteľnosti, jej polohy vo vzťahu intravilánu obce a záujmu o kúpu daného druhu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

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 v rovnováhe	III.	0,300	13	3,9000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,900	30	27,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,3200
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administatívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,2000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,8000
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením II. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.	II.	0,600	10	6,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,030	9	0,2700
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				

	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,4000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,4000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,1000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,1550
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,0000
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,2400
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,4000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,2100
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,2000
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,0000
	Spolu			180	78,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	78,5/ 180	0,436
Všeobecná hodnota stavieb metódou polohovej diferenciácie	253 521,77 EUR * 0,436	110 535,49 EUR

3.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

VŠH stavieb = 110 535,49 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 LV 564

POPIS

Predmetom ocenenia je parcela 421, ktorá je zapísaná v liste vlastníctva 564 kat.úz. Vyšný Žipov ako zastava plochy a nádvoria. Parcela sa nachádza v centre územia obce Vyšný Žipov, na hlavnej ulici mesta, v jeho jednej najlukratívnejších polôh. Pozemok je v blízkosti zastávky SAD. Stavby na danom pozemku je možné napojiť na ELI, verejný vodovod a verejný plynovod. V oblasti kde sa parcela nachádza je výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov v obci na podnikanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
421	zastavaná plocha a nádvorie	485	485,00	1/1	485,00 m ²

Obec: Vyšný Žipov
Východisková hodnota: 1,66 EUR/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient situácie	všeobecne	2 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		3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy : nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _d koeficient vzťahov	dopravných	5 pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
k _p koeficient obchodnej priemyselnej polohy		2. obchodná poloha a byty	1,40
k _i koeficient druhu pozemku		zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách c) dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _z redukujúcich faktorov		Povyšujúce faktory: - pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti - rohové parcely na obchodné účely	2,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	0,90*1,00*1,05*1,40*1,20*2,50	3,9690
Jednotková hodnota pozemku	3,9690 * 1,66 EUR/m ²	6,5900 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	485,00 m ² *6,59 EUR/m ²	3 196,15 EUR

3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie
VŠH pozemkov = 3 196,15 EUR

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Drobná prevádzkáreň s.č.81	801 89	2 361,00	268,00	3

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
LV 564	421	485,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bola použitá metóda polohovej diferenciácie ktorá hodnoverne predstavuje hodnotu nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 110 535,49 EUR

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 3 196,15 EUR

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Drobná prevádzkáreň s.č.81	109 824,56
Vodovodná prípojka	247,47
Kanalizačná prípojka	23,26
Žumpa	440,20
Spolu stavby	110 535,49
Pozemky	
LV 564 - parc. č. 421 (485 m ²)	3 196,15
Spolu VŠH	113 731,64
Zaokrúhlená VŠH spolu	114 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **114 000,00 EUR**

Slovom: Jedenstoštrnásťtisíc EUR

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Bez.

Vranov n/T dňa 17.12.2015

Ing. Kopsová Elena



Handwritten signature in blue ink.

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva č. 564 kat.úz. Vyšný Žipov vytvorený cez kat. portál.
- Kópia katastrálnej mapy obce Vyšný Žipov zo dňa 28.4.2010 vydaná správou katastra Vranov n/T - originál.
- Potvrdenie o uvedení stavby do užívania zo dňa 27.4.2010 - originál.
- Náčrt ohodnocovanej stavby.
- Fotodokumentácia oh.stavby.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Vranov nad Topľou

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: VYŠNÝ ŽIPOV

Dátum vyhotovenia 17.12.2015

Katastrálne územie: Vyšný Žipov

Čas vyhotovenia: 13:30:15

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 564

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.
274	713	Zastavané plochy a nádvorí	15	1		
275	922	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
276	46	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
277	1930	Záhrady	4	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 277 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 635.						
312	400	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
417	550	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
418	297	Ostatné plochy	29	1		
419	925	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
421	485	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5
429	33	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
468	19	Záhrady	4	1		
469	43	Záhrady	4	1		
486/ 1	1432	Ostatné plochy	29	1		
487	212	Ostatné plochy	29	1		
628	16990	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
632/ 1	397	Záhrady	4	1		
668	748	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
676	800	Orná pôda	1	1		
716/ 1	546	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
716/ 2	116	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
718/ 2	132	Záhrady	4	1		
765	251	Záhrady	4	1		
767/ 2	1132	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2057/2015						
767/ 3	400	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
767/ 4	132	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
769/ 1	4259	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
769/ 2	3541	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
778	521	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
779	957	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
781	322	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
782	3117	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
783	742	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
785	304	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
790	3052	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
794/ 1	2119	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
794/ 2	238	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
795	355	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
796	185	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
799/ 1	5118	Vodné plochy	11	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2057/2015						
799/ 3	4624	Vodné plochy	11	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 2057/2015						
799/ 4	8	Vodné plochy	11	1		
799/ 5	12	Vodné plochy	11	1		
800/ 11	700	Orná pôda	1	2		
809/ 2	2029	Orná pôda	1	2		
809/ 4	229	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
809/ 5	84	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		
881/ 2	228	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
881/ 3	79	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 11 - Vodný tok (prírodný - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 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
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
1224/ 1	33981	Vodné plochy	0		2
1224/ 2	1542	Vodné plochy	0		1
1224/ 3	1991	Vodné plochy	0		2
1224/ 4	91	Vodné plochy	0		1
1224/ 5	356	Vodné plochy	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
22	274	20	budova		1
23	275	12	zdrav. zariadenie		1
81	421	8	drobná prevádzkareň		1
82	419	16	miest.kultúrne stredisko		1
83	417	15	budova obecného úradu		1
220	628	11	budova ZŠ		1
290	384	19	budova na obecnom ihrisku		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 290 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
355	809/ 4	11	dom smútku		1

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná budova
- 15 - Administratívna budova
- 8 - Budova lesného hospodárstva (horáreň, technická prevádzková stavba a iné)
- 12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 19 - Budova pre šport a rekreačné účely
- 16 - Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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 Vyšný Žipov, 094 33, Vyšný Žipov, č. 83, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol zo dňa 14.6.1991 - 20/92
Titul nadobudnutia	Dodatok k delimitačnému protokolu č.j. 224/92 - 31/93
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. R 1 954/92 - 49/93
Titul nadobudnutia	Dodatok k delimitačnému protokolu č.j. 523/1992 - 55/93
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis budovy do KN, Rozhodnutie OcÚ V.Žipov č. 1995/15 o určení súp.čísla, č.sp.Z 2727/95 - 63/95
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis budovy do KN, Rozhodnutie OcÚ V.Žipov č. 12/1995 o určení súp.čísla, č.sp.Z 2454/95 - 35/96
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 10.4.1997, č.sp. V 393/97 - 46/97
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č.sp.V 1061/99 - 40/99
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis Dohody o prevode majetku štátu do vlastníctva obce, č.sp. Z 913/2000 - 19/00
Titul nadobudnutia	OÚ vo Vranove n.T, katastrálny odbor, Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte, č.sp. X 10/2001 - 33/01
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis, Rozhodnutie o určení súp. čísla, č.sp.Z 492/2002 - 16/02
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis, Delimitačný protokol o odovzdaní a prevzatí kompetencií v súlade so zákonom NR SR č.416/2001 Z.z., č.sp.Z 1531/2002 - 60/02
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis GP č. 36484172-68/2009, GP č. 36484172-69/2009, č.sp.Z 2467/2009 - 65/09
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o vyhlásení o nadobudnutí vlastníctva nehnuteľností vydržaním podľa § 56 ods.1, písm. g) ods. 3, § 63 zák.č. 323/92 Zb., č. Nz 12892/2010, GP č. 36484172-9/2010, č.sp.Z 906/2010 - 27/10.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis GP č. 36484172-31/2010, č.sp.R 60/2010 - 29/10.
Titul nadobudnutia	Zámená zmluva zo dňa 20.4.2010, GP č. 36484172-1/2010, č.sp.V 183/2010 - 30/10.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 26.9.2011, č.sp.V 1428/2011-51/11,
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby, Rozhodnutie o určení súp.čísla, č.sp.Z 794/2012 - 16/12.

ČASŤ C: ĎALŠIE

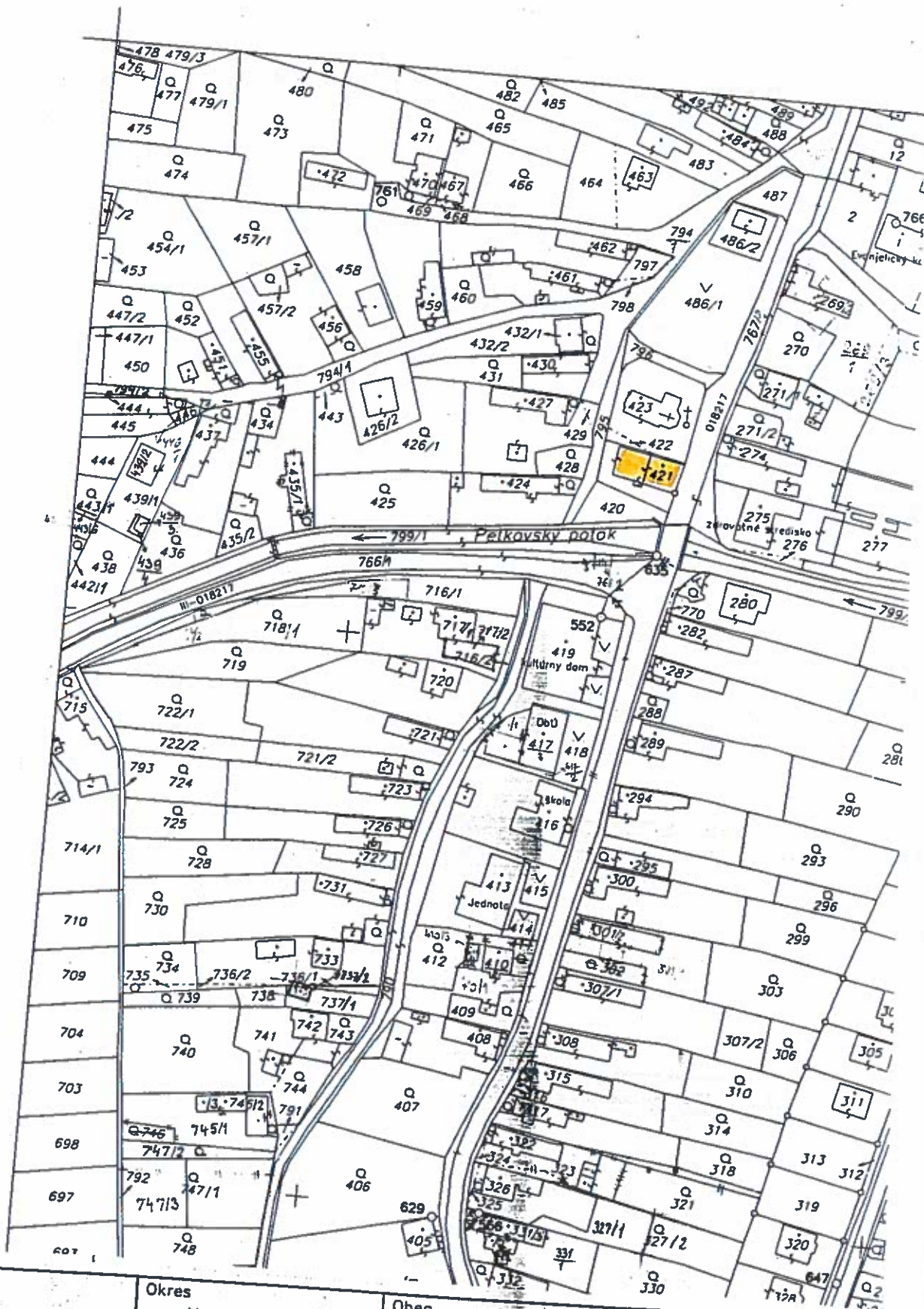
Bez zápisu.

Iné údaje:

- Obvodný úrad Vranov nad Topľou, Rozhodnutie č. 324/1992 - 56/93
- GP č. 241-313-124-94, č.sp. V 69/95 - 39/95
- GP č. 243-315-9-91 - 63/95
- GPč. 34 331 450 028/99 - 40/99
- GPč. 34 331 450 090/99 - 16/02

Obvodný pozemkový úrad Vranov n.T., Žiadosť o zápis schvaľovacieho elaborátu pre rozšírenie hraníc intravilánu, č.sp.Z 1686/2005 - 53/05.
Rozhodnutie Obce Skrabské č.sp.144/2014-0004 o umiestnení stavby 'VODOVOD VYŠNÝ ŽIPOV', č.sp.Z 1614/2014-69/14.

Poznámka:
Bez zápisu.



Organizácia		Okres	Obec	Kat. územie		
Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Prešove Správa katastra Správa katastra Vranov nad Topľou		Vranov nad Topľou	Vránsky Žipov	Vránsky Žipov		
Číslo zákazky		Mapový list	Mierka			
213 - 1442/10		14 45/3	1 : 2000			
KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY						
na parcelu: 421						
Vyhotovil						
Dňa	Meno					
28 APR 2010	Baranovičová					
Pečiatka a podpis						





Obec Vyšný Žipov

Obecný úrad Vyšný Žipov č. 83, 094 33 Vyšný Žipov
tel. 057/44 91 113, fax 057/48 83 981, IČO: 00 332 950

Vo Vyšnom Žipove 27.04.2010

VEC: Potvrdenie

Obec Vyšný Žipov týmto potvrdzuje, že budova Domu služieb súpisné číslo 81 na parcele č. 421 v katastrálnom území obce Vyšný Žipov bola uvedená do užívania v roku 1985.


Obec Vyšný Žipov
obecný úrad
094 33 VYŠNÝ ŽIPOV
Mgr. Kvetoslava Šupuková
starostka obce

Obecný úrad
Vyšný Žipov
PSČ: 094 33

Telefón:
057/4491113

IČO:
00332950

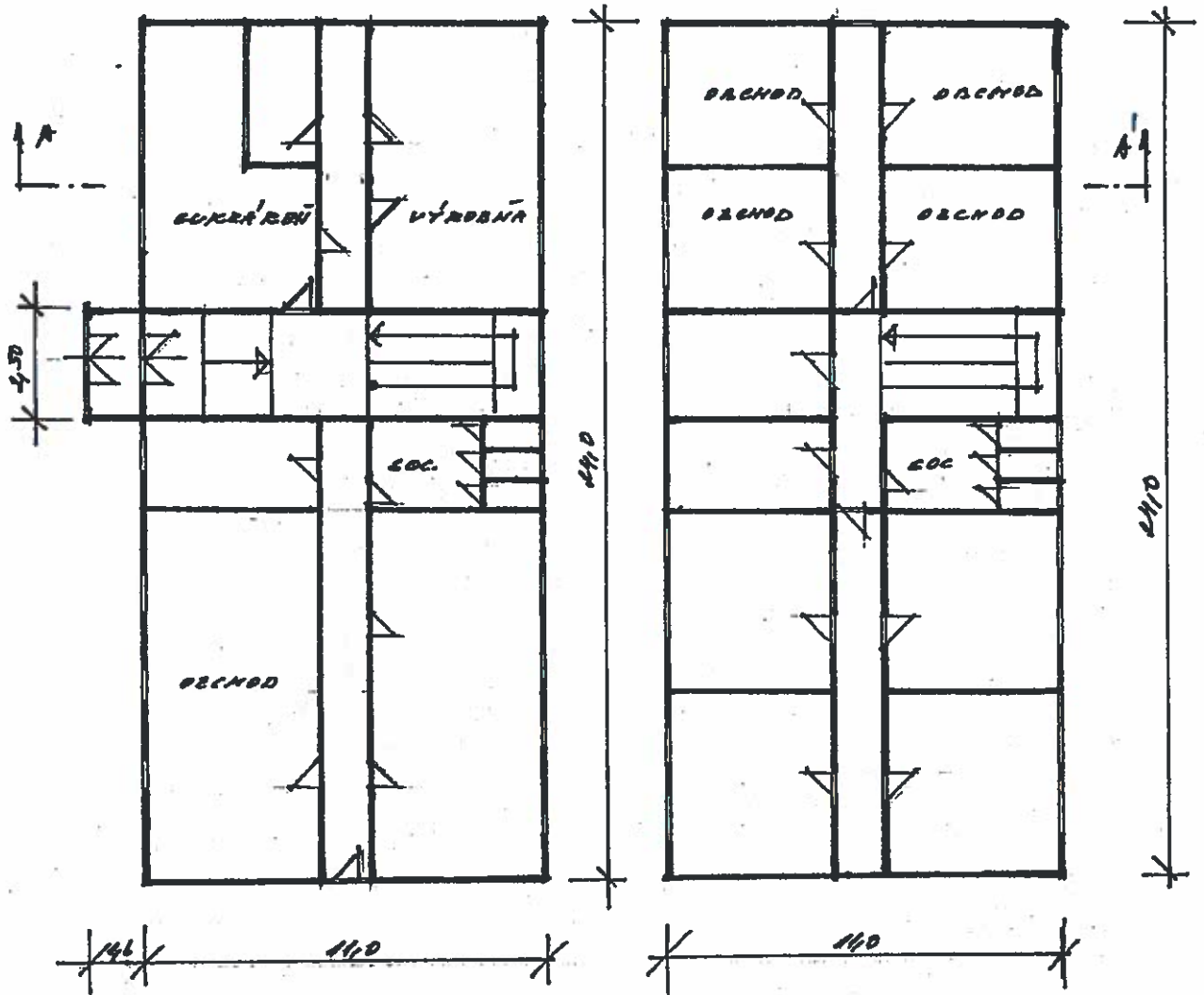
Bankové spojenie:
VÚB Hanušovce n. T.
Č. ú.: 21625 632/0200

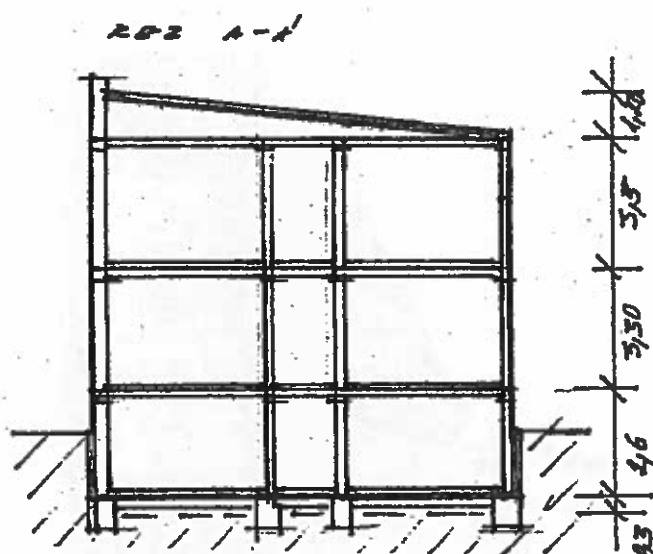
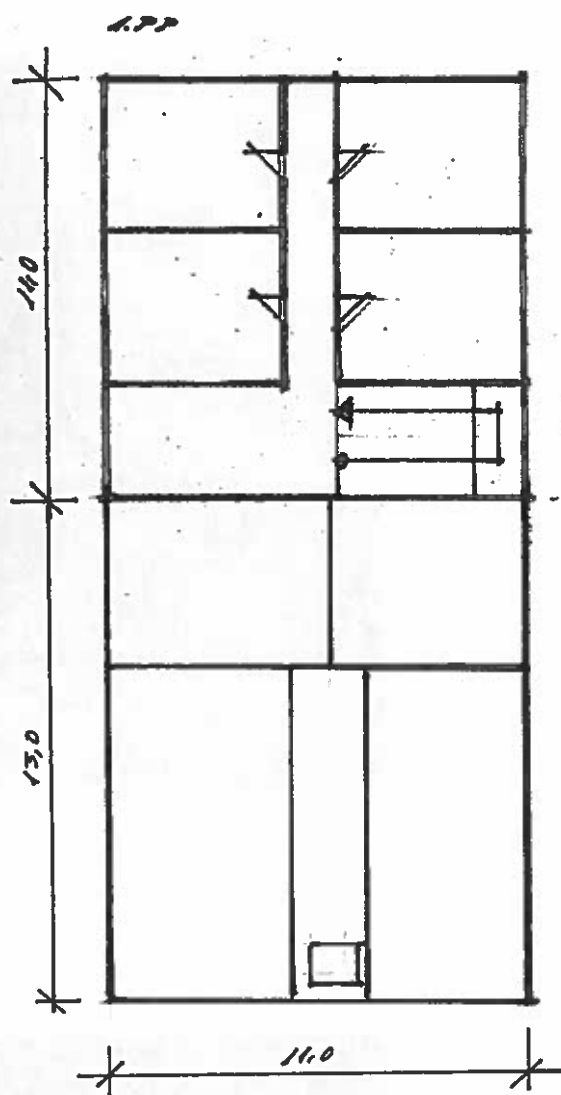
STAVBA S.Č. 21, NA P.Č. 421, VYŠNÝ ŽÍROV

OKR. VRAHOV NIT

1. NP

2. NP





BUDOVA s.č. 81, NA P.č. 430, UYSŮV ŽÍROV



ДРОЖНА' РЕГУЛАТОРКАРЕН' С.С. 81, УТІСНІ ЗІРКУ



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorých vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností.

Evidenčné číslo znalca 911689

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 31/2015 znaleckého denníka č.1/2015.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 31/2015.



