

Znalec: Ing. Stanislav Čurilla, Jána Jánskeho 26, Spišská Nová Ves
č.t. 0903 600 670, 0905 252 035, 053 4467092

Ev. číslo: 910 507

Zadávateľ: Obec Richnava č. 261, 053 51 Richnava

Číslo spisu (objednávky): OB-DO-2007/102

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 213/2007

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 548/3 - záhrady o výmere 249 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1 - čiastočný, k. ú. Richnava, okres Gelnica, za účelom prevodu .

Počet listov (z toho príloh): 12 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku - parc. č. 548/3 - záhrady o výmere 249 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1 - čiastočný, k. ú. Richnava, okres Gelnica

2. Dátum vyžiadania posudku: 5.9.2007

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.09.2007

4. Podklady na vypracovanie posudku :

4.1 Dodané zadávateľom :

- List vlastníctva číslo: 1 - čiastočný

- List vlastníctva : vydaný KÚ - SK v Gelnici, obj. č. 1611/07 zo dňa 5.9.2007

- Kópia z katastrálnej mapy: vydaná KÚ - SK v Gelnici, obj. č. 1611/07 zo dňa 5.9.2007

6. Použitý právny predpis:

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

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

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 výrobného charakteru

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. Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1 - čiastočný, vydaný Správou katastra v Gelnici

A. Majetková podstata:

Pozemky : parc. č. 548/3 - záhrady o výmere 249 m²,

Katastrálne územie : Richnava

B. Vlastníci: Obec Richnava, IČO 00329525 v 1/1

C. Ľarchy : Bez zápisu

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.9.2007 za účasti zástupcu vlastníka

10. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Pozemok parc. č. 548/3

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené: Neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.2.1 Záhrada

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ide o pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Richnava vedený v správe katastra ako záhrada. Polohu pozemku vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako dostupnú do stredu obce peši cca 5 min. Pozemok je určený na predaj fyzickej osobe. Pozemok je mierne svažitý. Je prístupný miestnou komunikáciou.

V obci Richnava je obecny úrad, obchody, pohostinstvo, kultúrny dom, kostol, športové ihrisko.

Obec je vzdialená od okresného mesta Gelnica cca 18,0 km od mesta Krompách cca 4,0 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ide o pozemok určený na zastavanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
548/3	záhrada	249	249,00	1/1	249,00 m ²

Obec: Richnava

Východisková hodnota: 50,- Sk za m², ostatné

Koeficient všeobecnej situácie: 1,00

3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,20

zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách

b) stredná vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny)

Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov: 1,20

- pozemky so stavebnou uzáverou na chránených územiach

- obchodné parcely v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,20 = 1,728$

Jednotková hodnota pozemku: $1,7280 \cdot 50,00 \text{ Sk/m}^2 = 86,40 \text{ Sk/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $249,00 \text{ m}^2 \cdot 86,40 \text{ Sk/m}^2 = 21\,513,60 \text{ Sk}$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
<hr/>		
Záhrada	548/3	249,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľností stanovenej metódou polohovej diferenciácie podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z..

Výpočet porovnávacou metódou nebol prevedený, nakoľko neboli k dispozícii vhodné objekty na porovnanie. Kombinovaná metóda nebola realizovaná z dôvodu, že u objektu sa neuvažuje s výnosom.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
<hr/>	

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:	21 513,60 Sk
-----------------------------	--------------

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

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov

Všeobecná hodnota [Sk]

Pozemky

Záhrada - 548/3.....	21 513,60
Spolu pozemky	21 513,60

Spolu VŠH	21 513,60
------------------	------------------

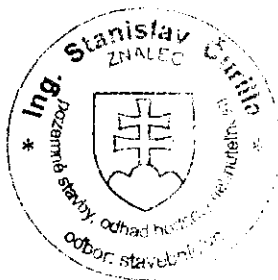
Zaokrúhlene:	22 000,00
---------------------	------------------

Slovom: Dvadsaťdvatisíc Slovenských korún

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené riziká, ktoré by mali vplyv na hodnotu nehnuteľnosti.

V Spišskej Novej Vsi dňa 27.9.2007



Ing. Stanislav Čurilla

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva
3. Kópia z katastrálnej mapy

Objednávateľ:

Obec Richnava

č.261

053 51 Richnava

IČO: 00329525

DRČ:2021331510

Bankové spojenie: DEXIA a.s., Spišská Nová Ves

Účet: 3452073001/5600

Telefón: 447 32 60

Fax: 429 92 42

Dodávateľ:

Ing. Stanislav ČURILLA

Janského 26

052 01 Spišská Nová Ves

RČ/IČO: 14374838

DRČ: 1023495330

Bankové spojenie: DEXIA, a.s.

Účet: 3426676001/5600

Telefón:

Fax:

Podmienky: prevodný príkaz

Doprava:

Dátum vystavenia: 5. 9. 2007

Dodať do:

Objed. si u Vás vyprac.znaleckého posudku na

zem. pozemok parcela č. 548/3 o výmere 249m2 v

obci Richnava v cene do 1.200,-Sk.

Množstvo

Prílohy: 1. Znalecký posudok za účelom predaja obec.pozemku

1

OBEC RICHNAVA



Harmanová

Prílohy: 1. Znalecký posudok za účelom predaja obec.pozemku

Mgr. Anna Harmanová, starosta obce

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

: 801 Gelnica
 : 543 501 RICHNAVA
 katastrálne územie: 852 350 RICHNAVA

Dátum vyhotovenia: 05.09.2007
 Čas vyhotovenia : 15:23:58

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1 - čiastočný

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
801/3	249	Záhrady	5100		1	

*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané ***

Učastníci:

Spôsobu využívania pozemku

5100 - Pozemky prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkových osadách

Umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

STAVBY nevyžiadané

VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
 a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Právneho vzťahu: Vlastník

Obec Richnava, s.č. 261, Richnava, SR

IČO: 00329525

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Nadobudnutia

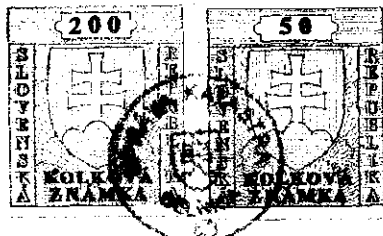
Rozhodnutie č. OVaÚP 762/1976 - 10/77

*** Ostatné tituly nadobudnutia nevyžiadané ***

TARCHY

Tarchy nevyžiadané

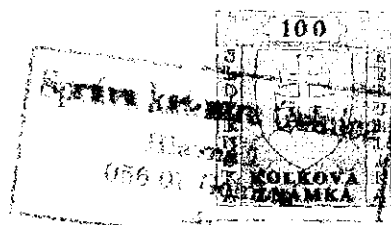
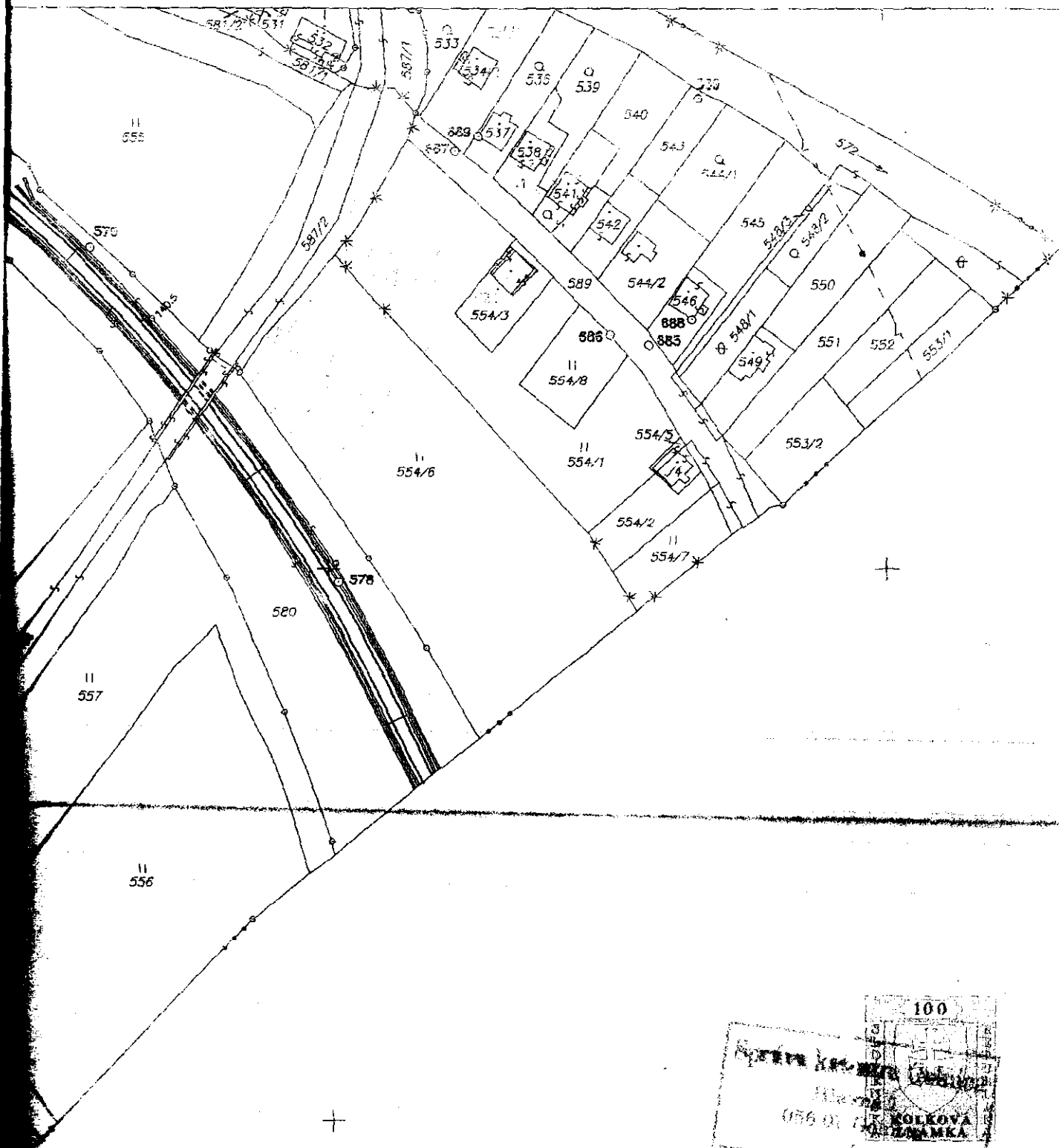
Iné údaje nevyžiadané



Objednávka: 10/11 /2007
 Vyhotovil: Fričovská



4-7/4



Okres	Gelnica	Obec	RICHNAVA	Kat. územie	RICHNAVA
Číslo objednávky	1611/01	Mapový list č.	4-8/2	Mierka	1:2000

KOPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY

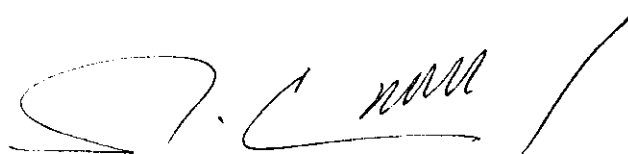
Vymotavil	Meno	Pečiatka a podpis
5. IX. 2007	Fr. Čorak	

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod ev.č. 910 507 pre odbor 370 000 Stavebníctvo, odvetvie 370 100 Pozemné stavby a 370 900 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 213/2007 znaleckého denníka č. 21/07.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 213/2007.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a series of loops and a final diagonal stroke.