

**Znalec:** Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

**znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti**

**Zadávateľ:** AUCTION s.r.o, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka zo dňa 7.3.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo: 117/2022**

**Predmet znaleckého posudku:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a pozemkov na parc.č. 127/2 vo výmere 765 m2 zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 127/3 vo výmere 364 m2 záhrada evidovaných v LV č. 923 k.ú. Hatalov, obec Hatalov, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet strán posudku:** 17 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 4

**Počet vyhotovení:** 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1 x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 7.3.2022 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a pozemkov na parc.č. 127/2 vo výmere 765 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 127/3 vo výmere 364 m<sup>2</sup> záhrada evidovaných v LV č. 923 k.ú. Hatalov, obec Hatalov, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 2. Dátum vyžiadania posudku: 7.3.2022

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu): 31.3.2022 o 13:00 hod.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.4.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka zo dňa 7.3.2022

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č.923, k.ú.Hatalov, okres Michalovce zo dňa 28.4.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hatalov zo dňa 28.4.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 31.3.2022 o 13:00 hod.
- Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 31.3.2022
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4. štvrťrok r.2021, spracované Štatistickým úradom SR, Cenekon.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### **Všeobecná hodnota (VŠH)**

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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### **Technická hodnota stavieb (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité 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 ŠU SR platných pre **4. štvrt'rok 2021**.

Pri stanovení technickej hodnoty je opotrebenie spevnenej plochy určená odborným odhadom lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie sú

## 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.

#### Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/ 2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou 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 a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.*

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \text{ [€]}$$

kde

M – počet merných jednotiek, m<sup>2</sup> podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2021 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej

stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS \cdot VH}{100}$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

TS = 100 - O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

### Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH \* kPD [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI.

Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde **M** - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
**VH<sub>MJ</sub>** - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
**k<sub>PD</sub>** - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

**M** - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

**V\check{S}H<sub>MJ</sub>** - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

**OZ** - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

**k** - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**Výpis z listu vlastníctva č. 923, k.ú. Hatalov, obec Hatalov, okres Michalovce zo dňa 28.4.2022, vytvorená cez katastrálny portál**

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

**Časť A: Majetková podstata**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 127/2 vo výmere 765 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie

parc.č. 127/3 vo výmere 364 m<sup>2</sup> záhrada

STAVBY

súp.č. 237 na parcele číslo 127/2 čerpacia stanica PHM

**Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

1 TIR s.r.o. „v konkurze“, SNP 49, Brezno, 977 01, IČO:633496 Spoluvlastnícky podiel: 1/1  
 Obmedzujúca poznámka Poznomenáva sa uznesenie Okresného súdu Michalovce 18 Cb/202/2005 z.d 18.9.2006, práv. dňa 17.10.2006, ktoré zakazuje vlastníčkovi nakladať s nehnuteľnosťou, P1 - 84/2006 - ČZ 16/10  
 Poznámka P-472/2021 Poznomenáva sa Uznesenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka č. 4K/12/2020 z.d. 25.03.2021, OS Banská Bystrica, č.z. 32/21  
 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-797/05 zd.1.3.2005, ČZ-9/05  
 Titul nadobudnutia Záznam o zrušení zabezpečovacieho prevodu práva, Z-1580/09, ČZ-43/09  
 Titul nadobudnutia Zmena obchodného mena, R-58/2022, čz-20/22

**Časť C: Ťarchy**

Poradové č. vlastníka 1	Z - 3105/2014 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 9600503/5/3768464/2014/Gar z.d. 6.8.2014, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 18.8.2014 a právoplatným dňa 2.9.2014, ČZ - 84/14
Poradové č. vlastníka 1	Z - 4317/2015 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 21214221/2015 z.d. 10.11.2015, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 3.12.2015, právoplatnosť zo dňa 18.12.2015, ČZ - 184/2015, Z-4402/15, č.z.-186/15
Poradové č. vlastníka 1	Z - 1506/2016 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 102995608/2016 z.d. 22.4.2016, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 29.4.2016, ČZ - 718/16, právoplatnosť dňa 16.5.2016, č.z. 747/16
Poradové č. vlastníka 1	Z-2542/2017 Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosť č. 101586463/2017 z dňa 18.07.2017, vykonateľné dňa 28.07.2017 Daňový úrad v Banskej Bystrici so sídlom Nová 13, 974 04 Banská Bystrica čz- 62/17 Z-2755/17 právoplatné dňa 14.8.2017 čz- 67/17

Iné údaje: bez zápisu

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31. 3. 2022 o 13:00 hod., pri ktorej bola obhliadnutá nehnuteľnosť za účasti zástupcu spol.Auctio, s.r.o p. Petráša a bez účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil.  
 Obhliadka nehnuteľnosti bola znalcovi sprístupnená, nakoľko v čase obhliadky je nehnuteľnosť neoplotená .  
 Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke zo dňa 31.3.2022 o 13 : 00 hod.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia .  
 Skutkový stav bol zistený pri obhliadke a súhlasí s kópiou z katastrálnej mapy a s LV č. 923, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností ( LV č. 923 zo dňa 28.4.2022 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 28.4.2022 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra :

**Stavba "Čerpacia stanica PHM " zapísaná v LV č. 923 sa na ohodnocovanej parcele č. 127/2 v čase obhliadky nenachádza .**

Iné rozdiely neboli zistené

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

Spevnená plocha asfaltová na parcele č. 127/2

Pozemky:

parc.č. 127/2 vo výmere 765 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie

parc.č. 127/3 vo výmere 364 m<sup>2</sup> záhrady evidované v LV č. 923, vytvorený cez katastrálny portál

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

- predmetom ohodnotenia nieje stavba - čerpacia stanica PHM uvedená v LV, ktorá sa v čase obhliadky na p.č. 127/2 nenachádza
- iné nie sú

**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 PRÍSLUŠENSTVO****2.1.1 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha asfaltová na p.č. 127/2**

Spevnená plocha z kameniva obalovaného asfaltom uloženého do štrkového lôžka nachádzajúca sa na parcele č. 127/2 o výmere 765 m<sup>2</sup>. Doklady o veku spevnenej plochy neboli znalcomi predložené. Na základe zistenia z listu vlastníctva č. 925, ktorý tvorí prílohu ZP, kde v časti - titul nadobudnutia bola nehnuteľnosť nadobudnutá kúpnu zmluvou V- 797/05 zo dňa 1.3.2005.

Na základe vyššie uvedenej skutočnosti znalec predpokladá že spevnená plocha bola vybudovaná v roku 2005.

Vlastník nehnuteľnosti sa napriek výzve obhliadky nezúčastnil.

Nehuteľnosť v čase obhliadky je voľne prístupná neoplotená, takže obhliadku nehnuteľnosti znalec vykonal za účasti zástupcu spoločnosti Auctio s.r.o.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
 Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: 765 m<sup>2</sup> ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$

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 [%]
Spevnená plocha asfaltová na p.č. 127/2	2005	17	33	50	34,00	66,00



## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$765 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	31 638,89
Technická hodnota	66,00 % z 31 638,89 €	20 881,67

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a pozemkov na parc.č. 127/2 vo výmere 765 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 127/3 vo výmere 364 m<sup>2</sup> záhrada evidovaných v LV č. 923 k.ú. Hatalov, obec Hatalov, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

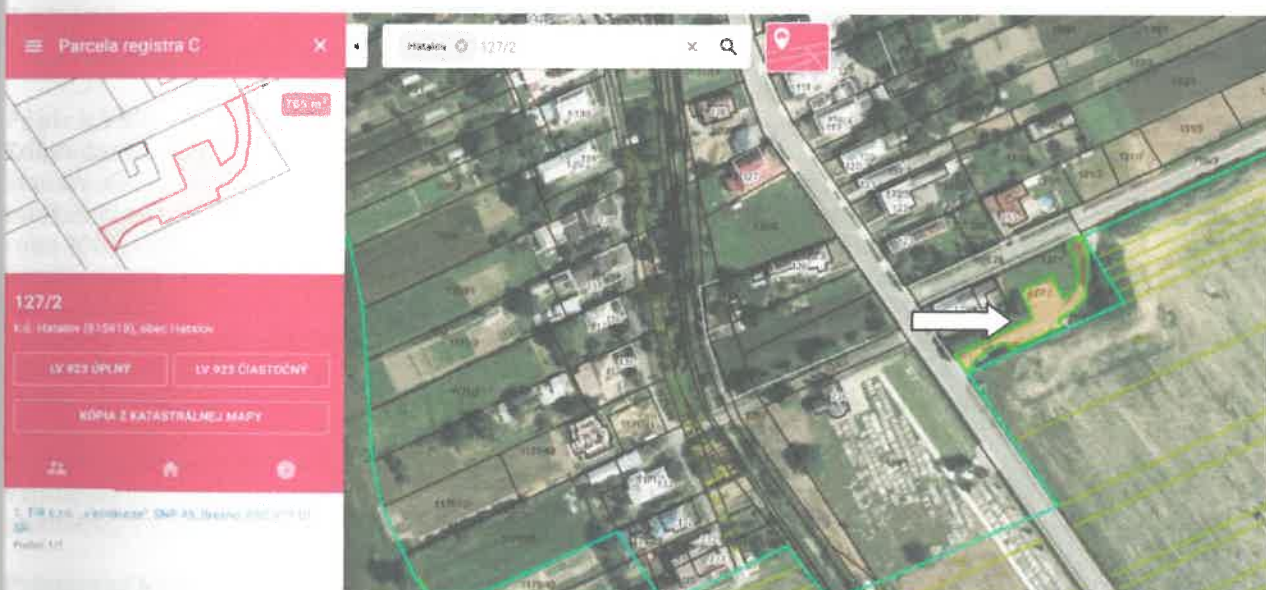
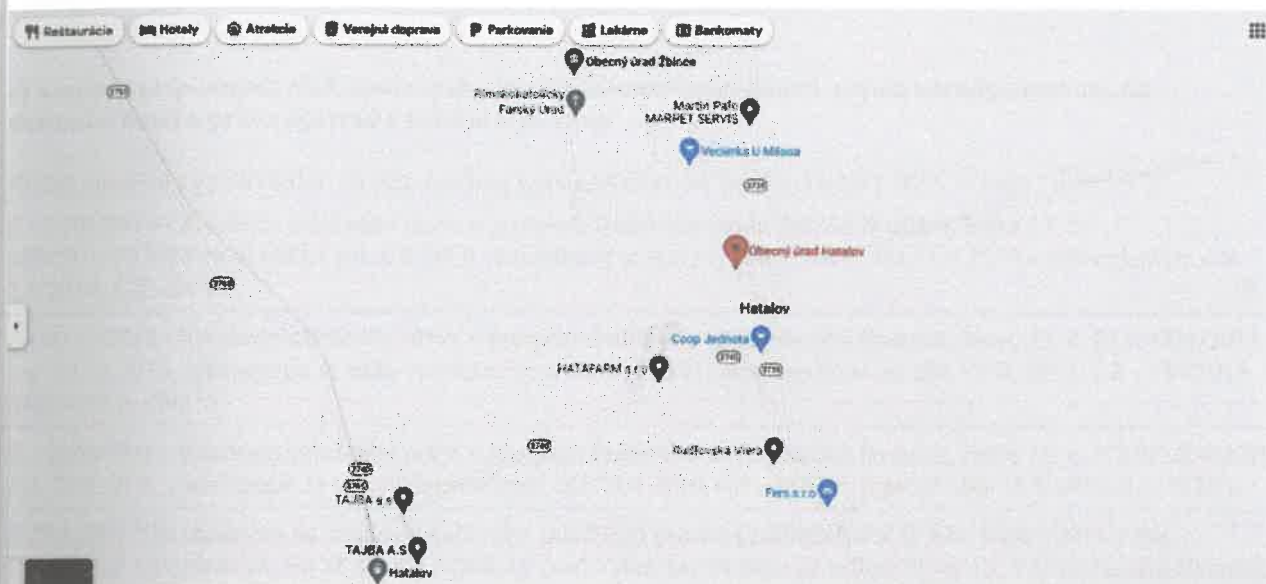
## 3.1 STAVBY

## 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

## 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

## a) Analýza polohy nehnuteľností:





Obec Hatalov leží uprostred Východoslovenskej nížiny, od okresného mesta Michalovce je vzdialená 13,0 km južným smerom. Obec má 750 obyvateľov.

#### Občianska a technická vybavenosť obce :

Obecný úrad v kultúrno-správnej budove, základná škola, materská škola, pošta, knižnica, obchody s potravinami a rozličným tovarom, neštátne zdravotné zariadenie, futbalové ihrisko.

Obec je napojená na verejnú autobusovú a železničnú dopravu.

V obci je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, verejný plynovod, verejnú vzdušnú elektrickú NN sieť a telekomunikačnú sieť.

V blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nachádza miestny cintorín a severne od ohodnocovanej nehnuteľnosti sú susedné samostatne stojace RD s dvorami a záhradami.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sa na ohodnocovaných parcelách č. 127/2 a 127/3 nachádza len spevnená plocha asfaltová. Čerpacia stanica PHM uvedená v LV č. 923 a iné stavby sa na ohodnocovaných parcelách v čase obhliadky nenachádzajú.

Spevnená plocha a ohodnocované pozemky sú v čase obhliadky v zanedbanom stave bez využitia.

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

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č. 923 v časti " Ľarchy ":

Z - 3105/2014 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 9600503/5/3768464/2014/Gar z.d. 6.8.2014, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 18.8.2014 a právoplatným dňa 2.9.2014, ČZ - 84/14

Z - 4317/2015 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 21214221/2015 z.d. 10.11.2015, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 3.12.2015, právoplatnosť zo dňa 18.12.2015, ČZ - 184/2015, Z-4402/15, č.z.-186/15

Z - 1506/2016 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 102995608/2016 z.d. 22.4.2016, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 29.4.2016, ČZ - 718/16, právopl. dňa 16.5.2016, č.z. 747/16

Z-2542/2017 Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosť č. 101586463/2017 z dňa 18.07.2017, vykonateľné dňa 28.07.2017 Daňový úrad v Banskej Bystrici so sídlom Nová 13, 974 04 Banská Bystrica čz- 62/17

Z-2755/17 právoplatné dňa 14.8.2017 čz- 67/17

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

**Popis k VŠH:****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanaj USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre ostatné stavby v ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2 -0,30 . Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovanej nehnuteľnosti .

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,32 .

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,32

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,320 + 0,640)	0,960
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,640
III. trieda	Priemerný koeficient	0,320
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,176
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,320 - 0,288)	0,032

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PD1</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PD1</sub> *V <sub>I</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,320	13	4,16
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				



2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,320	30	9,60
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	0,640	8	5,12
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,320	7	2,24
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,320	6	1,92
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,320	10	3,20
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,320	9	2,88
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	0,960	6	5,76
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,320	5	1,60
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,960	6	5,76
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,320	7	2,24
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,320	7	2,24
	železnica a autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,176	10	1,76
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,176	8	1,41
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,640	9	5,76
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,320	8	2,56
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,176	7	1,23

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,032	4	0,13
	nehnutel'nosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,320	20	6,40
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>65,97</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 65,97 / 180$	0,367
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 20\ 881,67 \text{ €} * 0,367$	<b>7 663,57 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia , záhrada****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú parcely č. 127/2 vo výmere 765 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 127/3 vo výmere 364 m<sup>2</sup> záhrada zapísané na LV č. 923 zo dňa 28.4.2022, nachádzajúce sa v obci Hatalov, katastr. územie Hatalov, okres Michalovce. Pozemky sú rovinaté.

Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Parcely sú situované pri št. komunikácií prechádzajúcej obcou s povrchovou úpravou asfaltovou v okrajovej južnej časti obce oproti miestnemu cintorínu. Severne od ohodnocovanej nehnuteľnosti sú umiestnené samostatne stojace RD s dvorami a záhradami. Vzdialenosť do stredu obce cca. 300 m.

Pozemky majú možnosť napojenia na verejný rozvod ELI, verejný vodovod a verejný rozvod zemného plynu. Obec sa nachádza v okrese Michalovce, kde je spojenie autobusovou a železničnou dopravou.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Hatalov a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
127/2	zastavaná plocha a nádvorie	765,00	1/1	765,00
127/3	záhrada	364,00	1/1	364,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 129,00</b>

Obec:  
Východisková hodnota:

Hatalov  
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ 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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	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)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,90
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,90 * 1,00$	3,9367
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,9367$	13,07 €/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 127/2	$765,00 \text{ m}^2 * 13,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 998,55
parc. č. 127/3	$364,00 \text{ m}^2 * 13,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 757,48
<b>Spolu</b>		<b>14 756,03</b>

## III. ZÁVER

### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciacie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a pozemkov na parc.č. 127/2 vo výmere 765 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 127/3 vo výmere 364 m<sup>2</sup> záhrada evidovaných v LV č. 923 k.ú. Hatalov, obec Hatalov, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

#### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Zastavané plochy a nádvorie	127/2	765,00
Záhrada	127/3	364,00

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a pozemkov na parc.č. 127/2 vo výmere 765 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 127/3 vo výmere 364 m<sup>2</sup> záhrada evidovaných v LV č. 923 k.ú. Hatalov, obec Hatalov, okres Michalovce za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Spevnená plocha asfaltová na p.č. 127/2	7 663,57
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorie, záhrada - parc. č. 127/2 (765 m <sup>2</sup> )	9 998,55
Zastavané plochy a nádvorie, záhrada - parc. č. 127/3 (364 m <sup>2</sup> )	4 757,48
<b>Spolu pozemky (1 129,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>14 756,03</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>22 419,60</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlená</b>	<b>22 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícštyristo Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené v LV č. 923 v časti " Ľarchy ":

3105/2014 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 600503/5/3768464/2014/Gar z.d. 6.8.2014, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 18.8.2014 a právoplatným dňa 9.2014, ČZ - 84/14

4317/2015 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 21214221/2015 d. 10.11.2015, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 3.12.2015, právoplatnosť zo dňa 18.12.2015, ČZ - 184/2015, Z-402/15, č.z.-186/15

1506/2016 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 102995608/2016 d. 22.4.2016, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 29.4.2016, ČZ - 718/16, právopl. dňa 16.5.2016, č.z. 747/16

2542/2017 Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosť č. 101586463/2017 z dňa 8.07.2017, vykonateľné dňa 28.07.2017 Daňový úrad v Banskej Bystrici so sídlom Nová 13, 974 04 Banská Bystrica z- 62/17

2755/17 právoplatné dňa 14.8.2017 čz- 67/17

Iné skutočnosti ,ktoré by obmedzili riadne užívanie nehnuteľnosti a pozemkov neboli zistené .

Kendiciach dňa 28.04.2022



Ing. Pavel Jurko  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka zo dňa 7.3.2022
2. Výpis z listu vlastníctva č.923, k.ú.Hatalov, okres Michalovce zo dňa 28.4.2022, vytvorená cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hatalov zo dňa 28.4.2022, vytvorená cez katastrálny portál
4. Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľností vykonaná pri obhliadke dňa 31.3.2022



Ing. Pavel Jurko  
Kendice 425  
082 01 Kendice

V Nitre, dňa 07. marca 2022

**Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť**

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. objednáva vypracovanie znaleckého posudku (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve Úpadcu vedená na Okresnom úrade Michalovce, katastrálny odbor pre okres Michalovce, obec Hatalov, katastrálne územie Hatalov, zapísaná na liste vlastníctva číslo 923 ako:

- parcela registra „C“, parcelné číslo 127/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 765 m<sup>2</sup>,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 127/3, druh pozemku: záhrada, výmera 364 m<sup>2</sup>,
- iná budova (popis stavby „čerpacia stanicaPHM“) so súpisným číslom 237, nachádzajúca sa na parcele registra „C“, parcelné číslo 127/2.

(ďalej len ako „Záloh“ alebo „Predmet dražby“ v príslušnom gramatickom tvare)

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávatel:**

auctio, s.r.o., Kmečkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne: **31.03.2022 o 13:00 hod.**, a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník **neumožní vykonanie ohodnotenia** žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

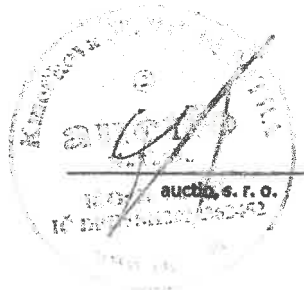
„Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, **neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby**, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr **11.04.2022**.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 3 vyhotoveniach
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: [fogelova@auctio.sk](mailto:fogelova@auctio.sk),
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: [fogelova@auctio.sk](mailto:fogelova@auctio.sk),
- ✓ vyúčtovanie znaleckého

S úctou,



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Vytvorené cez katastrálny portál

Adresa: Michalovce  
Katastrálne územie: Hatalov

Dátum vyhotovenia: 28.04.2022  
Čas vyhotovenia: 18:58:03

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 923**

Číslo listu: 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.
1271 2	765	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		4
1271 3	364	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob 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
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Miestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

Stavopisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
237	1271 2	20	čerpacia stanicaPHM		1

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná budova

Miesto umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČIŠŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Čiastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 TIR s.r.o. „v konkurze“, SNP 49, Brezno, PSČ 977 01, SR

1 / 1

IČO:

633496

Prílohy  
oznámka

Poznamenáva sa uznesenie Okresného súdu Michalovce 18 Cb/202/2005 z.d. 18.9.2006, práv. dňa 17.10.2006, ktoré zakazuje vlastníkovi nakladať s nehnuteľnosťou, P1 - 84/2006 - ČZ 16/10

oznámka

P-472/2021 Poznamenáva sa Uznesenie o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka č. 4K/12/2020 z.d. 25.03.2021, OS Banská Bystrica, č.z. 32/21

Prílohy nadobudnutia

Kúpna zmluva V-797/05 z.d.1.3.2005, ČZ-9/05

Prílohy nadobudnutia

Záznam o zrušení zabezpečovacieho prevodu práva, Z-1580/09, ČZ-43/09

Prílohy nadobudnutia

Zmena obchodného mena, R-58/2022, čz-20/22

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Z - 3105/2014 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 9600503/5/3768464/2014/Gar z.d. 6.8.2014, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 18.8.2014 a právoplatným dňa 2.9.2014, ČZ - 84/14
- 1 Z - 4317/2015 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 21214221/2015 z.d. 10.11.2015, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 3.12.2015, právoplatnosť zo dňa 18.12.2015, ČZ - 184/2015, Z-4402/15, č.z.-186/15
- 1 Z - 1506/2016 - Zriadenie záložného práva v prospech Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, č. 102995608/2016 z.d. 22.4.2016, rozhodnutie sa stalo vykonateľným dňa 29.4.2016, ČZ - 718/16, právopl. dňa 16.5.2016, č.z. 747/16
- 1 Z-2542/2017 Rozhodnutie na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosť č. 101586463/2017 z dňa 18.07.2017, vykonateľné dňa 28.07.2017 Daňový úrad v Banskej Bystrici so sídlom Nová 13, 974 04 Banská Bystrica čz- 62/17  
Z-2755/17 právoplatné dňa 14.8.2017 čz- 67/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

č.  
voplantým

č.  
o dňa

č.  
vopl. dňa

2017 z dňa  
4 Banská

# Informativna kópia z mapy

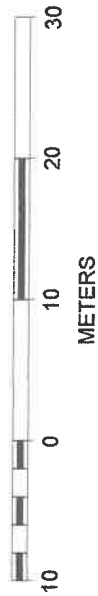
Vytvorené cez katastrálny portál

štvrtok 28. apríla 2022 19:09

Okres: Michalovce  
Obec: HATALOV  
Katastrálne územie: Hatalov



SCALE 1 : 539



Fotodokumentácia nehnuteľnosti na parcele č. 127/2 a 1278/3 v obci Hatalov, katastrálne územie Hatalov



*[Handwritten signature]*



## 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 pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 117/2022.

### **Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca



