

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, DIČ:2021706280, IČ DPH:
SK2021706280

Číslo spisu (objednávky): mailom zo dňa 15.5.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Michalovce, obec Michalovce, vedené Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 7201, a to:

- parcela KN - C č. 4749/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 842 m², pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 14 (4)

Počet vyhotovení: 5 + 1CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 15.5.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Michalovce, obec Michalovce, vedené Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 7201, a to:

- parcela KN - C č. 4749/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 842 m².

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 23.5.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.5.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne.

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 7201, k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zo dňa 15.5.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zo dňa 27.5.2024, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.michalovce.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 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)
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprímeranou pohnútkou.

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

b) Definície použitých postupov

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 m² 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:

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7201 v k. ú. Michalovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 4749/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 842 m², v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1 Dopravno mechanizačná firma s.r.o., Lastomírska 9,, 071 01 Michalovce, SR, IČO:31730922

spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

1 Záložné právo pre FNM SR

1 Rozhodnutie o určení záložného práva v prospech Daňového úradu Michalovce

1 Záložné právo Daňového úradu Košice IV

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.5.2024 bez účasti vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 23.5.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.5.2024

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nie je predmetom skúmania.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Spôsob využívania pozemku ako dvor je v súlade so skutočným využitím pozemkov.

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

Stavby: nie sú

Pozemky:

- parc. KN - C č. 4749/12

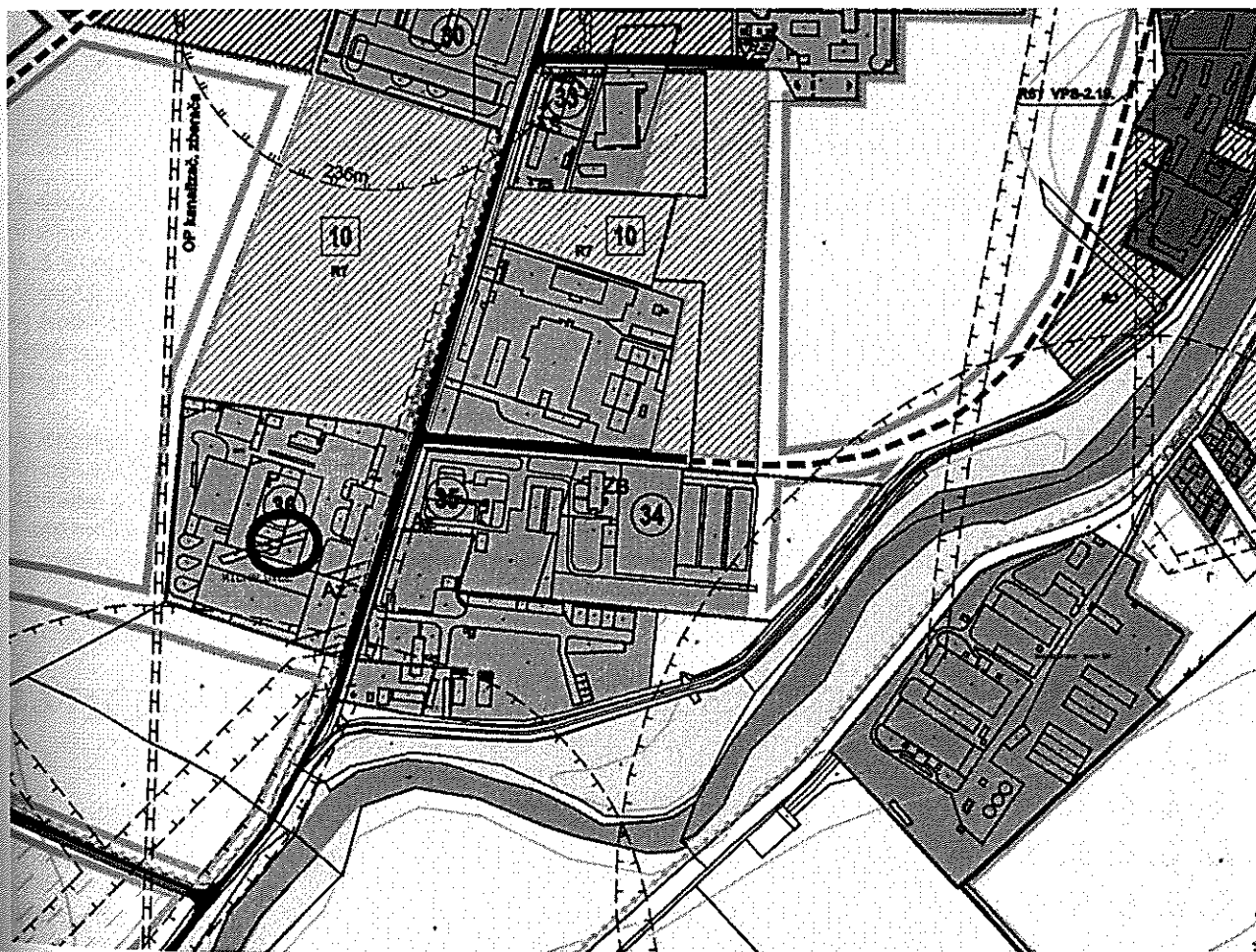
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Hodnotený pozemok sa v zmysle územného plánu nachádza v lokalite sústredených parkovacích a odstavných plôch.

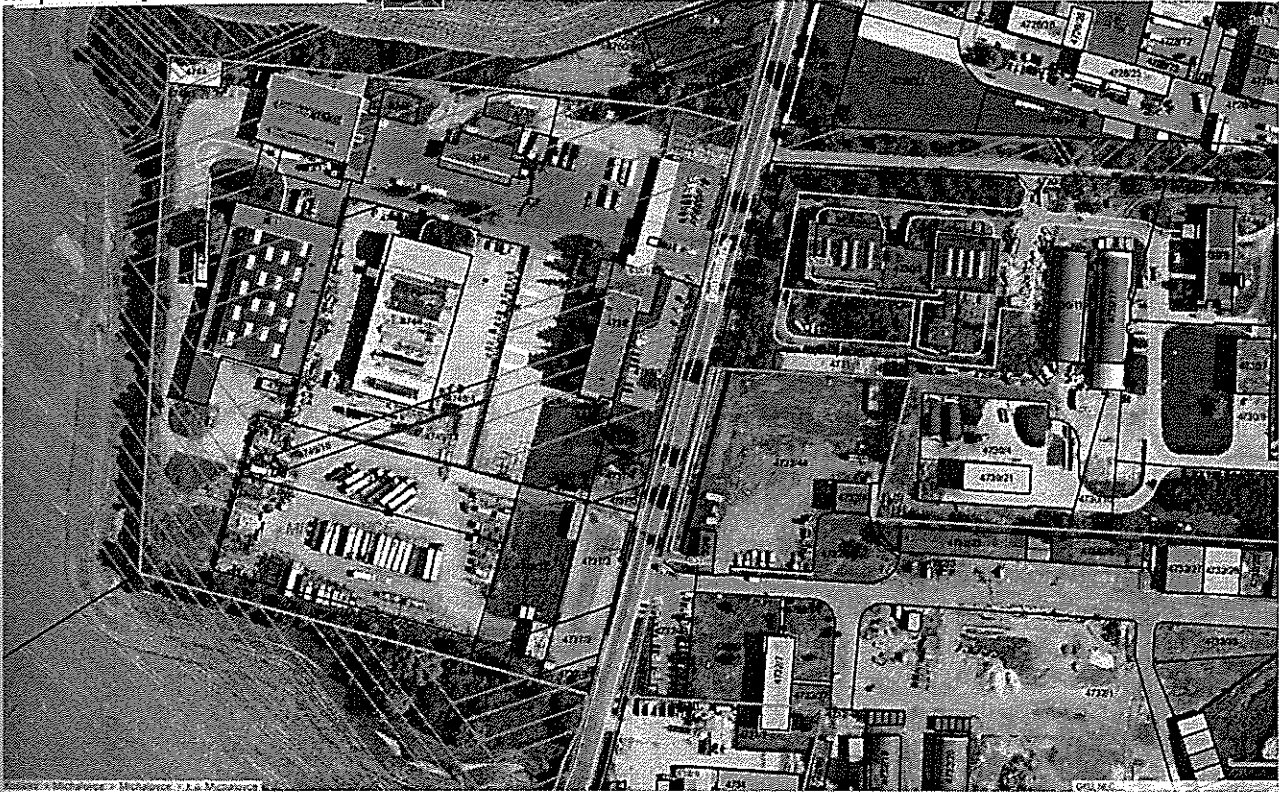
<https://www.michalovce.sk/files/5b906006d468c4f8eb9cb4260cf6c168.pdf>



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Hodnotený pozemok sa nachádza v južnej časti zastavaného územia mesta Michalovce, v lokalite s priemyselnou ťažšou výrobou a skladov, s vybudovanou kompletnou technickou infraštruktúrou verejných sietí a cestnej dopravy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je využívaný ako dvor so spevnenou plochou, ktorý je súčasťou areálu Dopravno mechanizačnej firmy s.r.o., predpokladá sa rovnaké využitie ako doteraz. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K pozemku je zriadená ťarcha: Záložné právo v prospech FNM SR, Rozhodnutím je zriadené záložné právo v prospech Daňového úradu Michalovce, ako aj záložné právo v prospech Daňového úradu Košice IV.

K pozemku nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 KN - C POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C č. 4749/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 842 m², spôsob využívania pozemku: pozemok na ktorom je dvor. Je umiestnený v zastavanom území mesta Michalovce, na ul. Lastomírska, v južnej okrajovej časti mesta, v priemyselnej lokalite. Pozemok je prístupný len cez pozemky súkromných osôb.

Pozemok je využívaný ako dvor, ktorý bol súčasťou areálu Dopravno mechanizačnej firmy, v súčasnosti je táto spevnená plocha pokrytá betónovými cestnými panelmi, čiastočne oplotená plotom susediaceho areálu firmy Arriva. Pozemok je umiestnený v rovinatom teréne, s možnosťou napojenia na rozvodnú sieť elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu, ktoré vedú cez pozemok. Dopravná dostupnosť tejto lokality je autobusovou a železničnou dopravou, v meste s MHD. Funkčné využitie pozemku, podľa platného územného plánu sa jedná o sústredené parkovacie a odstavné plochy, v priemyselnej lokalite. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu. Redukujúcim faktorom je nezabezpečený prístup k pozemku z verejnej komunikácie, ako aj trojuholníkový (nevhodný) tvar pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4749/12	zastavaná plocha a nádvorie	842,00	1/1	842,00

Obec: Michalovce
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov <i>priemyselné oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov</i>	1,00
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 <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo so štandardným vybavením</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách s mestskou hromadnou dopravou</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>priemyselná poloha</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu a plyn v dosahu</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulačné zástavby a pod.) <i>nezabezpečený prístup, tvar pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,50 * 0,80$	3,0000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,0000$	29,88 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 4749/12	842,00 m ² * 29,88 €/m ² * 1/1	25 158,96
Spolu		25 158,96

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 15.5.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Michalovce, obec Michalovce, vedené Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 7201, a to:

- parcela KN - C č. 4749/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 842 m².

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
KN - C - parc. č. 4749/12 (842 m ²)	25 158,96
Všeobecná hodnota celkom	25 158,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisícdeväťsto Eur	

V Strážskom, dňa 25.05.2024

h
/ Ing. Emília Hasíková



IV. PRÍLOHY

1. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 7201, k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zo dňa 15.5.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
2. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, zo dňa 27.5.2024, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
3. Fotodokumentácia - 1 A4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce Dátum vyhotovenia : 15.5.2024
 Obec : 522279 Michalovce Čas vyhotovenia : 14:17:57
 Katastrálne územie : 836915 Michalovce Údaje platné k : 14.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7201

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4749/12	842	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Dopravno mechanizačná firma, s.r.o., Lastomírska 9, Michalovce, PSČ 071 01, SR, IČO: 31730922	1/1
	Titul nadobudnutia: tit.kúpy V 2334/98 z.d.19.10.1998 - čz 1512/98	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	1. Záložné právo pre FNM SR, titl. V 904/95 z.d. 16.11.1995 na parc.č. 4749/12- vz 677/95,1512/98, V-761/02,V-762/02
-	2. Rozhodnutie o určení záložného práva Daňového úradu Michalovce č. 712/2300/9150/02/Šte z.d. 31.12.2002 na parc.č. 4749/12 - Z 2739/02 - čz 43/03

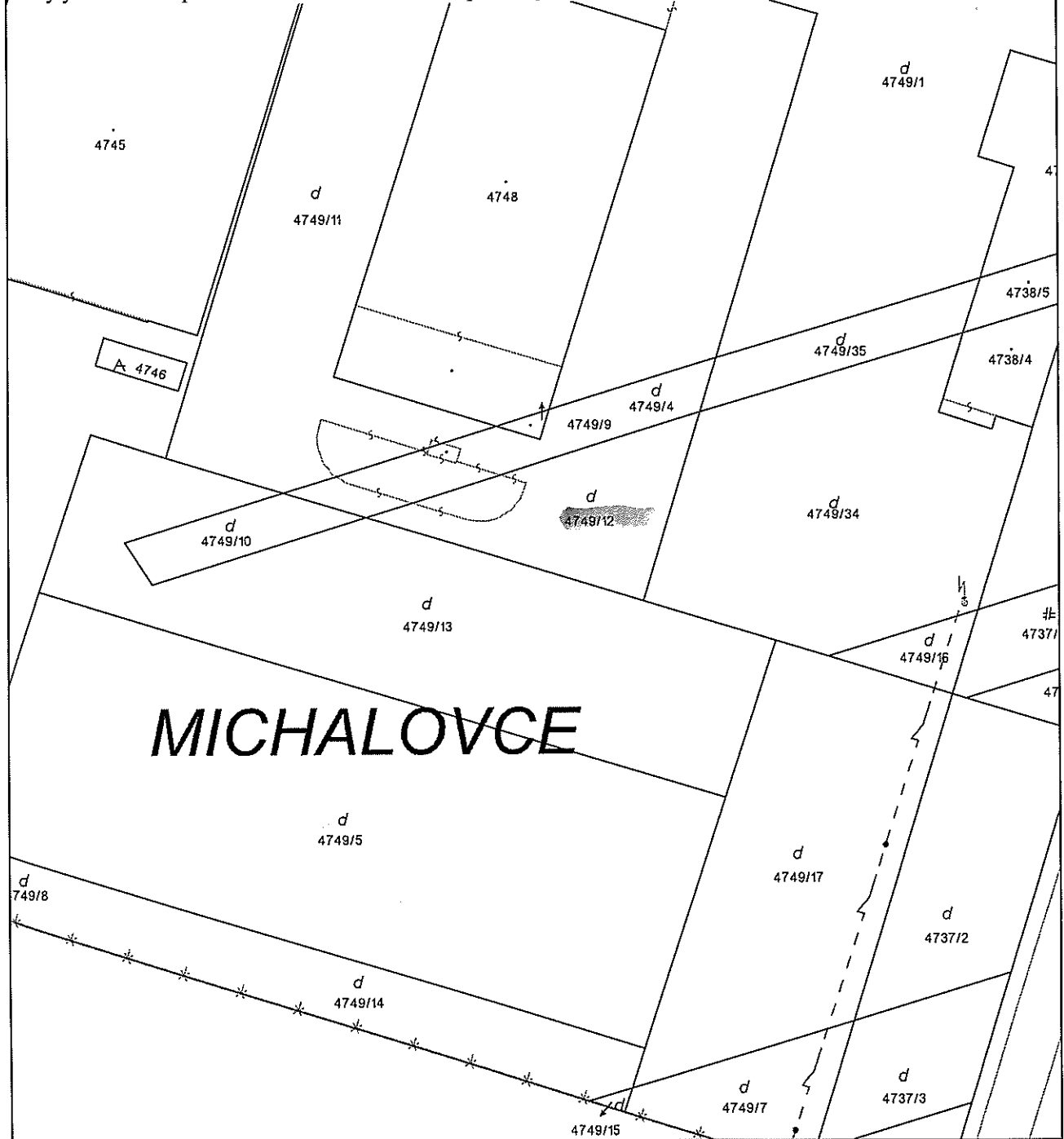
-	Záložné právo Daňového úradu Košice IV.č.698/350/67412/03/Ond. zd.21.9.2003 na parcelu č.4749/12, Z-2080/03, ČZ-1966/03
-	Rozhodnutie Daňového úradu Košice IV., Južná trieda č.8, Košice, č.698/350/65419/04/Varg. z.d.31.7.2004 o zriadení záložného práva na p.č.4749/12, Z 1478/04 - Čz 2364/04, Z 206/05 - Čz 663/05
-	Rozhodnutie Daňového úradu Košice IV, Južná trieda 8, 041 99 Košice, č.698/340/17931/06/Var z.d.20.3.2006, právoplatné dňa 12.4.2006 o zriadení záložného práva na p.č.4749/12, Z 857/06 - Čz 831/06
-	-Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, DÚ-Michalovce, č.712/340/1034-12150/06/Šte z.d.15.5.2006 na p.č.4749/12, Z 1481/06 - čz 1182/06
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo Daňového úradu Michalovce č.712/340/4264-55840/06/Šte zd.15.11.2006, Z-83/07, ČZ-112/07
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam Daňového úradu Michalovce č.712/340/440-9577/08 z.d.18.3.2008 na p.č.4749/12, Z 942/08 - Čz 1392/08
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie DÚ Košice IV., Južná trieda č. 8, Košice na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti na parc. č. 4749/12. Z-2274/09 čz-1904/09
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam Daňový úrad Košice, Južná trieda 8, 040 01 Košice, č.698/340/70006/09/Kra z.d.21.9.2009, Z 2325/09 - Čz 1960/09

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

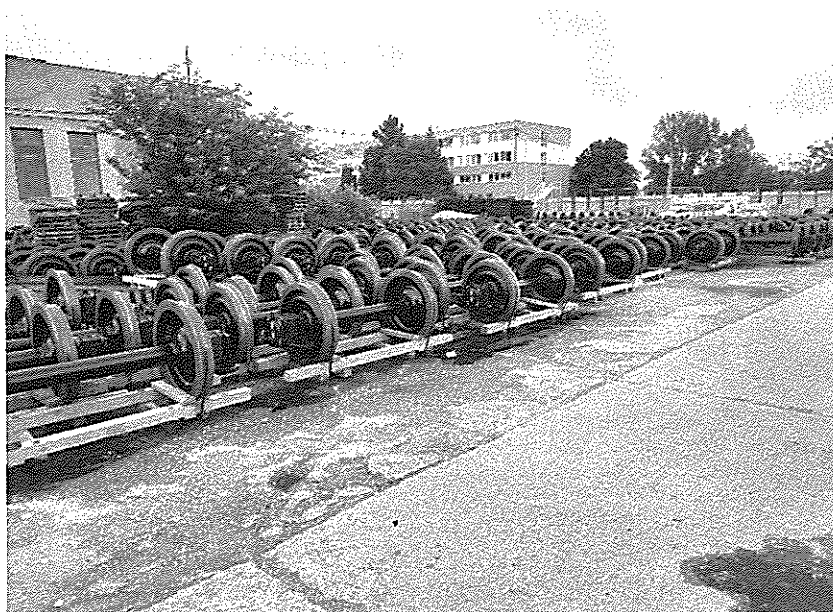


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Michalovce	Obec Michalovce	Katastrálne územie Michalovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4749/12 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	27.5.2024 14:01:29	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24.5.2024 18:00:00		

FOTODOKUMENTÁCIA Pozemok KN - C č. 4749/12, k.ú. Michalovce
dňa 23.5.2024



Pohľad na pozemok
z juhovýchodu



Pohľad na pozemok
zo západu




Pohľad na pozemok
zo severu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 24/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.


Ing. Emília Hasíková

