

Znalkyňa:

Ing. Ružena Heželyová, Ul. svornosti 12, 071 01 Michalovce
evidenčné číslo 911091
tel. č. 0905 562 054

Zadávatel':

Auctio GH s.r.o.
Kováčska 53
040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Ústna objednávka zo dňa 03.03.2025

DOPLNENIE Č. 1

ZNALCKÉHO POSUDKU č. 01/2025

číslo úkonu 07/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 1 v bytovom dome B1 s. č. 181 na parc. č. 682/27, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve evidovaného na LV č. 6959 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 2819/1704880 evidovaného na LV č. 9388 k. ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce pre účel dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.

Počet strán (z toho príloh): 8(1)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

Predmet doplnenia znaleckého posudku:

Predmetom Doplnenia č. 1 znaleckého posudku č. 01/2025 je doplnenie výpočtu všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 2819/1704880 evidovaného na LV č. 9388 k. ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce pre účel dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.

1. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Neboli dodané

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 9388 zo dňa 03.03.2025

2. 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.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

3. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť spoluvlastnícky podiel pozemku vo veľkosti 2819/1704880

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:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 9388 k. ú. Michalovce. V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
682/27	2878	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1	3

Iné údaje

právny vzťah k stavbe súpisné číslo 181 na parcele 682/27 je evidovaný na LV 6959

Legenda

Kód spôsobu využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód spoločnej nehnuteľnosti

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

1 Okresné stavebné bytové družstvo, Plynárenská 1, Michalovce, PSČ 071 01, SR, IČO: 172154
 Spoluvlastnícky podiel: 30405/1704880

Titul nadobudnutia:

Bez zápisu

Poznámky

Bez zápisu

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

Pozemky:

- podiel k parc. č. 682/27 o veľkosti 2819/1704880

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok parc. č. 682/27

POPIS

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2819/1704880 k pozemku parc. CKN č. 682/27 k. ú. Michalovce, na ktorom je postavený bytový dom s. č. 181. Poloha pozemku vzhľadom k centru mesta a dopravným väzbám je dobrá. Pozemok rovinný s možnosťou napojenia na všetky IS. Prístup na pozemok je z komunikácie mestského typu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
682/27	zastavaná plocha a nádvorie	2878,00	2819/1704880	4,76

Obec:

Michalovce

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,3069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,3069$	22,98 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 2819/1704880 * 66$ 136,44 €	109,36 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 682/27	$2\,878,00 \text{ m}^2 * 22,98 \text{ €/m}^2 * 2819/1704880$	109,36
Spolu		109,36

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Pozemky		
Pozemok parc. č. 682/27 (4,76 m ²)	2819/1704880	109,36
Všeobecná hodnota celkom		109,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		110,00
Všeobecná hodnota slovom: jedenstodesať Eur		

V Michalovciach, dňa 03.03.2025



Ing. Ružena Heželyová

IV. PRÍLOHY

Výpis z listu vlastníctva č. 9388

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

IS : 807 Michalovce
Z : 522279 MICHALOVCE
Katastrálne územie : 836915 Michalovce

Dátum vyhotovenia : 03.03.2025
Čas vyhotovenia : 16:40
Údaje platné k : 28.02.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9388

PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
682/27	2878	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Údaje

právny vzťah k stavbe súpisné číslo 181 na parcele 682/27 je evidovaný na LV 6959

Vlastníctva

Spôsobu využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločnej nehnuteľnosti

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenia pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 327

Číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	Okresné stavebné bytové družstvo, Plynárenská 1, Michalovce, PSČ 071 01, SR ; 172154	30405/1704880

Nadobudnutia

Bez zápisu

Zmienky

Bez zápisu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911091.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 07/2025.

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

V Michalovciach 03.03.2025


Ing. Ružena Heželyová

