

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 KOŠICE

Číslo spisu (objednávky): objednávka 005/2024 z 31.01.2024



ZNALECKÝ POSUDOK 12/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Malá Trňa, obec Malá Trňa, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 981, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 12 na parc. 355 s príslušenstvom

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 355 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²

- 356 - záhrada o výmere 1184 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 17 (8)

Počet vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Malá Trňa, obec Malá Trňa, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 981, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 12 na parc. 355 s príslušenstvom

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 355 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²

- 356 - záhrada o výmere 1184 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 06.02.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 06.02.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 005/2024 z 31.01.2024

b) podklady získané znalcom:

- fotodokumentácia z 26.10.2023

- list vlastníctva č. 981 z 06.02.2024 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 06.02.2024 vydaná katastrálnym portálom

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2023 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

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.

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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 981 vydaný Katastrálnym portálom dňa 06.02.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 12 na parc. 355

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 355 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²

- 356 - záhrada o výmere 1184 m²

B. Vlastníci:

20 BARAVIN, s.r.o., Veľká Bara, č. 5, SR, IČO: 36 200 417 v celosti

- **Poznámka:** Poznamenáva sa: Exekútorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. Upovedomenie EX 809/2012-12 o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, pod B-20 v 1/1. P 547/12 - 59/12

C. Tarchy:

- **20 C-1** Exekútorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Ex 532/07-11 na nehnuteľnosti rod.dom s.č.12 na p.č.355 a pozemky p.č. 355, 356, Z 193/08 - 11/08
- **20** Daňový úrad Kráľovský Chlmec, Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 738/320/10612/10/Tott, zo dňa 15. 04. 2010, na nehnuteľnosti rod. dom s.č. 12 na parc.č. 355, pozemky s parc.č. 355, 356, Z 1341/10 - 64/10
- **20** Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.9800501/5/3013774/2012/Tott, zo dňa 18. 10. 2012, na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, Z 3338/12 - 79/12
- **20** Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.9800501/5/3013156/2012/Tott, zo dňa 18. 10. 2012, na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, Z 3339/12 - 80/12

- **20** Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov. Rozhodnutie o začatí daňovej exekúcie č.9800501/5/34646605/2012/Tott, zo dňa 22.11.2012, na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, pod B20 v 1/1, Z 3561/12 - 86/12
- **20** C11: Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti Rozhodnutia DÚ - Košice č.9800501/5/3013774/2012/Tott zo dňa 18.10.2012. Rozhodnutie nadobudlo vykonateľnosť dňa 25.10.2012 a právoplatnosť dňa 9.11.2012, Z 3687/12 - 12/13
- **20** Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov - Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti č.9800501/5/3013156/2012/Tott zo dňa 18.10.2012. Rozhodnutie nadobudlo vykonateľnosť dňa 25.10.2012 a právoplatnosť dňa 9.11.2012, Z 3686/12 - 20/13
- **20** Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov. Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.9800503/5/867909/2013/Tott, zo dňa 06.03.2013, na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, pod B-20 v 1/1, Z 837/13 - 31/13
- **20** Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov. Daňový exekučný príkaz č.9800503/5/3653423/2013/Tott, zo dňa 01.08.2013, nariaďuje daňovú exekúciu predajom nehnuteľnosti: stavby rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, pod B-20 v 1/1, Z 2277/13 - 61/13
- **20** Daňový úrad 075 36 Trebišov, Jána Husa 1925/15. Oznámenie o nadobudnutí právoplatností rozhodnutia č. 9800503/5/867909/2013/Tott. Rozhodnutie nadobudlo vykonateľnosť dňa 13.05.2013 a právoplatnosť dňa 14.06.2013. Z 2131/13 - 65/13

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.02.2024 o 12.00 hod. iba za účasti znalca. Ohodnocovaný pozemok je voľne prístupný z ulice, bez oplotenia a prekážok.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Stavebnoprávne doklady mi neboli predložené žiadne, ani Obecný úrad nedisponuje žiadnymi dokladmi od predmetu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu, rodinný dom č.s. 12 na parc. 355 evidovaný na liste vlastníctva bol zbúraný, v teréne sa nenachádza.

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

Stavby: nie sú žiadne

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 355 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²
- 356 - záhrada o výmere 1184 m²

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

- rodinný dom č.s. 12 na parc. 355, ktorý bol asi pred pätnástimi rokmi zbúraný vrátane príslušenstva
- stará nefunkčná studňa na pozemku, zasýpaná odpadom

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): pôvodný územný plán obce nie je zverejnený na stránke obce, iba zmeny a doplnky č. 2 z r. 2021:

<https://malatma.eu/dokumenty/rozne/uzemny-plan/>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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. Je na úrovni s DPH.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v obci Malá Trňa v okrese Trebišov v lokalite IBV na Tokajskej ulici č. 40 v širšom centre obce. Pozemok nie je oplotený od ulice ani od susedov. Prístup k pozemku je z verejnej miestnej komunikácie pred domom, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3680. Pozemok v čase obhliadky nemal žiadne funkčné inžinierske siete, má možnosť napojenia na rozvod elektro, vodovod z verejného vodovodu, na zemný plyn, kanalizácia do verejnej kanalizácie. V čase obhliadky pozemok nebol žiadnym spôsobom užívaný.

Obec **Malá Trňa** sa nachádza v severnej časti okresu Trebišov, v južnej časti Východoslovenskej nížiny, na juhozápadnom upätí Zemplínskych vrchov, obklopená vinicami a pahorkatinou. Je súčasťou unikátnej Tokajskej oblasti. Tokajská oblasť patrí medzi naše najmenšie vinohradnícke oblasti, ale svojou jedinečnosťou je jednou z najznámejších. Kvalita a výnimočnosť tokajských vín je daná viacerými vzájomne súvisiacimi činiteľmi. Obec sa nachádza 27 km od okresného mesta Trebišov. Najbližšie letisko je v Košiciach ktoré sú vzdialené 60km. Ďalšie letiská sú v Bratislave 450km a v Budapešti 250km. Obec má okolo 385 obyvateľov, je dobre prístupná iba autobusovou dopravou. Má základné občianske vybavenie na úrovni malej obce.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok v čase obhliadky nebol užívaný, predná časť pozemku, parc. 355, na ktorej sa v minulosti nachádzal rodinný dom č.s. 12, ktorý bol zbúraný, bola čiastočne pokosená, zadná časť pozemku, parc. 356 bola husto zarastená náletovými drevinami a krovinami, z časti aj odpadom. Predná časť pozemku je vhodná na výstavbu rodinného domu alebo rekreačného objektu, zadná časť je po vyčistení využiteľná ako záhrada, resp. ako vinica vzhľadom na vinársku tradíciu obce.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré môžu vplývať na využívanie nehnuteľnosti.



Širšie vzťahy obce Malá trňa



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku v k.ú. Malá Trňa

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 355 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²

tvorí pozemok, ktorý bol z časti zastavaný asi pred pätnástimi rokmi zbúraným rodinným domom č.s. 12 s príslušenstvom, z časti tvoril dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Malá Trňa v okrese Trebišov, v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov, s prístupom z verejnej komunikácie - Tokajskej ulice pred domom. s priamou možnosťou napojenia na elektro, verejný vodovod.

zemný plyn a kanalizáciu. Lokalita patrí medzi veľmi dobré v rámci realitného trhu obce s vyšším záujmom v porovnaní s ponukou porovnateľných pozemkov. Pozemok v čase obhliadky nebol žiadnym spôsobom užívaný, čiastočne udržiavaný, vhodný na výstavbu rodinného domu, resp. rekreačného objektu. Jeho nevýhodou je jeho šírka v prednej časti od ulice cca. 12-13 m.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
355	zastavaná plocha a nádvorie	496,00	1/1	496,00

Obec:

Malá Trňa

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytná zóna obce Malá Trňa s počtom obyvateľov okolo 385, významná Tokajská oblasť</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>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov cca. 26 km</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>zvýšený záujem o podobné pozemky v obci</i>	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00$ $* 1,00$	5,5283
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 5,5283$	18,35 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 355	$496,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 101,60
Spolu		9 101,60

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Záhrada v k.ú. Malá Trňa**POPIS**

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 356 - záhrada o výmere 1184 m²

tvorí pozemok - záhradu za zbúraným rodinným domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Malá Trňa v okrese Trebišov, v lokalite IBV samostatne stojacích starších rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie po parc. CKN 355, ktorá má priame napojenie na verejnú komunikáciu, s obmedzenou možnosťou napojenia na elektro, verejný vodovod, zemný plyn a kanalizáciu. Lokalita patrí medzi dobré v rámci realitného trhu obce s bežným záujmom ako je ponuka porovnateľných pozemkov - záhrad za domami. Pozemok v čase obhliadky nebol žiadnym spôsobom užívaný, bol zarastený náletovými drevinami a krovinami, ťažko dostupný. Jeho ďalšie užívanie na akýkoľvek účel si bude vyžadovať odstránenie drevín a jeho vyčistenie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
356	záhrada	1184,00	1/1	1184,00

Obec:

Malá Trňa

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytná zóna širšieho centra obce Malá Trňa s počtom obyvateľov okolo 385, záhrada</i>	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia, záhrada za zbúraným domom</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov cca. 26 km</i>	0,90
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov, záhrada za zbúraným domom</i>	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra s obmedzeným napojením z dôvodu vzdialenosti bodov napojenia</i>	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>zanedbaná údržba pozemku, náletové dreviny a kroviny na pozemku, úzky tvar pozemku</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,90	1,3689
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{H_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 1,3689	4,54 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 356	$1\,184,00\text{ m}^2 * 4,54\text{ €/m}^2 * 1/1$	5 375,36
Spolu		5 375,36

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Malá Trňa, obec Malá Trňa, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 981, a to:

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 355 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²

- 356 - záhrada o výmere 1184 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v v k.ú. Malá Trňa, obec Malá Trňa, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 981, a to:

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 355 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²

- 356 - záhrada o výmere 1184 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 14.500.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Predná časť pozemku v k.ú. Malá Trňa - parc. č. 355 (496 m ²)	9 101,60
Záhrada v k.ú. Malá Trňa - parc. č. 356 (1 184 m ²)	5 375,36
Spolu pozemky (1 680,00 m²)	14 476,96
Všeobecná hodnota celkom	14 476,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	14 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Štrnásťtisícpäťsto Eur	

V Trebišove, dňa 06.02.2024

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka 005/2024 z 31.01.2024

- fotodokumentácia z 26.10.2023

- list vlastníctva č. 981 z 06.02.2024 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 06.02.2024 vydaná katastrálnym portálom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 06.02.2024

Pozemok, parc. CKN č. 355 a 356 v k.ú. Malá Trňa, okres Trebišov



Pohľad na pozemok z ulice



Pohľad na pozemok z ulice



Ulica pred pozemkov v smere na západ



Ulica pred pozemkov v smere na východ



Pohľad na pozemok z ulice



Poškodená prípojka plynu na pozemku



Pohľad na pozemok z ulice



Stará poškodená studňa na pozemku

FOTODOKUMENTÁCIA Z 06.02.2024

Pozemok, parc. CKN č. 355 a 356 v k.ú. Malá Trňa, okres Trebišov



Pohľad do studne – zasypaná odpadom



Východná hranica parc. 356 v smere na sever



Pohľad na vegetáciu na parc. 356



Skládka na parc. 356



Pohľad na vegetáciu na parc. 356



Pohľad na vegetáciu na parc. 356 – zadná časť



Pohľad na vegetáciu na parc. 356



Západná hranica parc. 356 v smere na sever

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

Okres	: 811	Trebišov	Dátum vyhotovenia	: 6.2.2024
Obec	: 513792	Malá Trňa	Čas vyhotovenia	: 18:49:15
Katastrálne územie	: 864765	Malá Trňa	Údaje platné k	: 5.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 981

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
355	496	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 12 evidovanej na pozemku parcelné číslo 355							
Iné údaje: Bez zápisu							
356	1184	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
12	355	10	rodinný dom		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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
20	BARAVIN s.r.o., Veľká Bara, č. 5, SR, IČO: 36200417	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V 1035/05 - 62/05	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: Exekutorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. Upovedomenie EX 809/2012-12 o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, pod B-20 v 1/1, P 547/12 - 59/12	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 20	C-1 Exekutorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Ex 532/07-11 na nehnuteľnosti rod.dom s.č.12 na p.č.355 a pozemky p.č. 355, 356, Z 193/08 - 11/08
Vlastník poradové číslo 20	Daňový úrad Kráľovský Chlmec, Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 738/320/10612/10/Tott, zo dňa 15. 04. 2010, na nehnuteľnosti rod. dom s.č. 12 na parc.č. 355, pozemky s parc.č. 355, 356, Z 1341/10 - 64/10
Vlastník poradové číslo 20	Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov, Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.9800501/5/3013774/2012/Tott, zo dňa 18. 10. 2012, na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, Z 3338/12 - 79/12
Vlastník poradové číslo 20	Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov, Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.9800501/5/3013156/2012/Tott, zo dňa 18. 10. 2012, na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, Z 3339/12 - 80/12
Vlastník poradové číslo 20	Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov, Rozhodnutie o začatí daňovej exekúcie č.9800501/5/34646605/2012/Tott, zo dňa 22.11.2012, na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, pod B-20 v 1/1, Z 3561/12 - 86/12
Vlastník poradové číslo 20	C11: Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti Rozhodnutia DÚ - Košice č.9800501/5/3013774/2012 Tott zo dňa 18.10.2012. Rozhodnutie nadobudlo vykonateľnosť dňa 25.10.2012 a právoplatnosť dňa 9.11.2012, Z 3687/12 - 12/13
Vlastník poradové číslo 20	Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov - Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti č.9800501/5/3013156/2012 Tott zo dňa 18.10.2012. Rozhodnutie nadobudlo vykonateľnosť dňa 25.10.2012 a právoplatnosť dňa 9.11.2012, Z 3686/12 - 20/13
Vlastník poradové číslo 20	Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov, Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.9800503/5/867909/2013/Tott, zo dňa 06.03.2013, na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, pod B-20 v 1/1, Z 837/13 - 31/13
Vlastník poradové číslo 20	Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov, Daňový exekučný príkaz č.9800503/5/3653423/2013/Tott, zo dňa 01.08.2013, nariaďuje daňovú exekúciu predajom nehnuteľnosti: stavby rodinný dom súp.č. 12 na parc.č. 355 a pozemky parc.č. 355, 356, pod B-20 v 1/1, Z 2277/13 - 61/13
Vlastník poradové číslo 20	Daňový úrad 075 36 Trebišov, Jána Husa 1925/15, Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia č. 9800503/5/867909/2013/Tott. Rozhodnutie nadobudlo vykonateľnosť dňa 13.05.2013 a právoplatnosť dňa 14.06.2013, Z 2131/13 - 65/13

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trebišov	Obec	Malá Trňa	Katastrálne územie	Malá Trňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 356					
Kópia je nepoužiteľná na právne ukony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 6.2.2024 18:49:38			Bez autorizácie			
Údaje platné k 5.2.2024 18:00:00						

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 12/2024.

Zároveň vyhlasujem že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca



