

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR recovery, k.s.

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Správca úpadcu:

Ján Uher FA UHER-ZZILT „v konkurze“

Gen. L. Svobodu 345/12

907 01 Myjava

Číslo spisu (objednávka): písomná objednávka zo dňa 18.09.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 191/2023

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Pozemok parc. č. 16333/28 a parc. č. 16333/29 v spoluvlastníckom podiele 1/2 zapísaný na liste vlastníctva č. 6884 a pozemok parc. č. 17424/60 a parc. č. 17424/61 v spoluvlastníckom podiele 1/272 zapísaný na liste vlastníctva č. 6920, v okrese Skalica, obec Skalica, kat. územie Skalica.

Stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely speňažovania majetku v konkurze.

Počet strán (z toho príloh): 24 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Na základe ústnej objednávky zo dňa 18.09.2023 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 16333/28 a parc. č. 16333/29 v spoluvlastníckom podiele 1/2 zapísaný na liste vlastníctva č. 6884 a pozemku parc. č. 17424/60 a parc. č. 17424/61 v spoluvlastníckom podiele 1/272 zapísaný na liste vlastníctva č. 6920, v okrese Skalica, obec Skalica, kat. územie Skalica.

2. Účel znaleckého posudku:

Speňaženie majetku úpadcu v konkurznom konaní.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.12.2022 (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.10.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Mestom Skalica, zo dňa 22.11.2022

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6884, k.ú. Skalica zo dňa 05.10.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6920, k.ú. Skalica zo dňa 05.10.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Skalica zo dňa 05.10.2023 vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Ponuky realitných kancelárií, zdroj www.reality.sk, <https://zbgis.skgeodesy.sk/>

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- 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 č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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:

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 stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [\text{€}],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6884 v k. ú. Skalica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
16333/28	533	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
16333/29	20	Záhrada	17		1	2	
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

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Uher Ján r. Uher, gen. Svobodu 345/12, Myjava, PSČ 907 01, SR, Dátum narodenia: 12.03.1952	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie ZD-R/05/2002/Čer, zo dňa 10.5.2002 - Z-1067/2002 - 1146/03 Kúpna zmluva V-153/2003 zo dňa 19.9.2003 - 1146/03 Zánik BSM vyhlásením konkurzu uznesením OS Trenčín sp. zn. 29K/30/2008 zo dňa 16.10.2008 - Z-319/2023 - 486/23	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 1863/11 zo dňa 22.12.2011 EU Bratislava - JUDr. Lutter v prospech oprávneného: CSOB Leasing, a.s., Panónska cesta 11, Bratislava na pozemky parc. č. 16333/28, 16333/29 v podiele 1/2 - P-1/2012 - 20/12, 486/23	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1863/2011-27 zo dňa 20.8.2014 EU Bratislava - JUDr. Ivan Lutter v prospech oprávneného: CSOB Leasing, a.s., IČO: 35704713, Panónska cesta 11, Bratislava na pozemky parc. č. 16333/28, 16333/29 v podiele 1/2 - Z-1750/2014 - 1880/14, 486/23

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6884 v k. ú. Skalica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
17424/60	232	Orná pôda	1		2	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
17424/61	11889	Orná pôda	1		2	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 2 Pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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
93	Uher Ján r. Uher, gen. Svoboda 345/12, Myjava, PSČ 907 01, SR, Dátum narodenia: 12.03.1952	1/272
	Titul nadobudnutia	
	Z-1067/02 rozhodnutie ZD-R/05/2002/Čer zo dňa 10.5.2002, V-113/03 kúpa zo dňa 10.9.2003, V-615/03, V-563/03, V-616/03, V-618/03, V-577/03, V-614/03, V-562/03, V-568/03, V-620/03, V-570/03, V-561/03, V-582/03, V-580/03, V-575/03, V-572/03, V-571/03, V-573/03, V-578/03, V-558/03, V-619/03, V-621/03 kúpy zo dňa 22.9.2003, V-565/03, V-564/03, V-622/03, V-559/03, V-630/03, V-569/03, V-574/03, V-629/03, V-624/03, V-560/03, V-581/03, V-623/03, V-566/03 kúpy zo dňa 23.9.2003, V-1903/03 kúpa zo dňa 20.11.2003 - 1146/03 Zánik BSM vyhlásením konkurzu uznesením OS Trenčín sp. zn. 29K/30/2008 zo dňa 16.10.2008 - Z-319/2023 - 486/23	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 1863/11 zo dňa 22.12.2011 EU Bratislava - JUDr. Lutter v prospech oprávneného: CSOB Leasing, a.s., IČO: 35704713, Panónska cesta 11, Bratislava na pozemky parc. č. 17424/60, 17424/61 v podiele 1/272 - P-1/2012 - 20/12, 486/23	-

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 93	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1863/2011-27 zo dňa 20.8.2014 EU Bratislava - JUDr. Ivan Lutter v prospech oprávneného: CSOB Leasing, a.s., IČO: 35704713, Panónska cesta 11, Bratislava na pozemky parc. č. 17424/60, 17424/61 v podiele 1/272 - Z-1750/2014 - 1880/14, 486/23

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.12.2022.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.12.2022.

d) Technická dokumentácia:

-

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, rozdiely zistené neboli.

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

- parc. č. 16333/28 a parc. č. 16333/29 v spoluvlastníckom podiele 1/2 zapísaný na liste vlastníctva č. 6884
- parc. č. 17424/60 a parc. č. 17424/61 v spoluvlastníckom podiele 1/272 zapísaný na liste vlastníctva č. 6920 v okrese Skalica, obec Skalica, kat. územie Skalica

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

Predmetom ohodnotenia nie je záhradná chatka bez súpisného čísla situovaná na parc. č. 16333/29.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok - záhrada

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnoteným je pozemok parc. č. 16333/28 o výmere 533 m² vedený ako záhrada a parc. č. 16333/29 o výmere 20 m² vedený ako záhrada v k.ú. Skalica, obec Skalica, okres Skalica. Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce, v záhradkárskej osade Darmovise. Lokalita je od zastavaného územia mesta Skalica vzdialená do 2 km.

Mesto sa nachádza na západe Slovenska v Trnavskom kraji. Na západe susedí s moravským mestom Hodonín (12 km), na juhozápade s mestom Holíč (6 km), Senica je 23 km juhovýchodne a Myjava 36 km východne. Na severe a západe je mesto ohraničené hranicou s Českom. Počet obyvateľov je cca 15 tis. V meste je komplexná sieť obchodov a služieb obyvateľstvu, základné a stredné školstvo, kultúrne zariadenia, pamiatky, ubytovacie a pohostinské zariadenia, priemyselné podniky a pod.

Do mesta vedie cesta II. triedy II/426, ktorá prechádza centrom. Doprava do mesta je zabezpečená železničnou a medzimestskou autobusovou dopravou, v meste je možnosť využitia MHD. V lokalite, kde sa hodnotený pozemok nachádza nie je možné využiť MHD a verejná doprava je vzdialená nad 2 km.

Pozemok je prístupný po nespevnenej ceste, v lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody elektrickej energie. Pozemok parc. č. 16333/28 slúži ako záhrada, na parc. č. 16333/29 sa nachádza záhradná chatka, ktorá v zmysle objednávky zadávateľa nie je predmetom ohodnotenia.

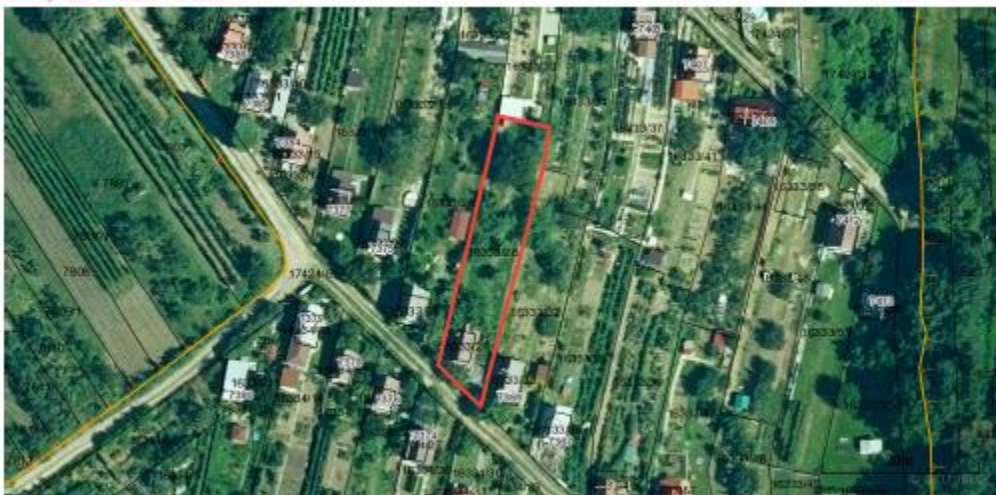
b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie na pozemky parc. č. 17424/60 a 17424/61 nachádzajúce sa v tej istej lokalite slúžiacie ako prístupová cesta, je pozemok súčasťou regulačného bloku RZ - rekreácia v záhradkárskych osadách.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Podľa listu vlastníctva na nehnuteľnosti viazne ťarcha exekučného záložného práva.

Z dôvodu zreálnenia všeobecnej hodnoty pozemku k trhovej cene obdobných pozemkov v tejto lokalite je koeficient povyšujúcich faktorov stanovený na 2,8. redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Trnavský > Skalica > Skalica > k.ú. Skalica



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne účely.

(1/1)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
16333/28	záhrada	533,00	1/2	266,50
16333/29	záhrada	20,00	1/2	10,00
Spolu výmera				276,50

Obec:

Skalica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/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	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady,	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,80 * 1,10 * 1,10 * 2,80 * 1,00$	1,8973
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,8973$	18,90 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 16333/28	$533,00 \text{ m}^2 * 18,90 \text{ €/m}^2 * 1/2$	5 036,85
parcela č. 16333/29	$20,00 \text{ m}^2 * 18,90 \text{ €/m}^2 * 1/2$	189,00
Spolu		5 225,85

2.1.1.2 Pozemok - cesta

Hodnoteným je pozemok parc. č. 17424/60 a 17424/61, ktorý slúži ako prístupová cesta k pozemkom záhrad v záhradárskej osade Darmovise. Hodnotený je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/136.

Na pozemku sa nachádza čiastočne spevnená a nespevnená cesta.

Podľa listu vlastníctva na nehnuteľnosti viazne ťarcha exekučného záložného práva.

Povyšujúce a redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Tmavský > Skalica > Skalica > k.ú. Skalica



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne účely.

(1/1)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
17424/60	orná pôda	232,00	1/272	0,85
17424/61	orná pôda	11889,00	1/272	43,71
Spolu výmera				44,56

Obec:

Skalica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/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	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady,	0,70

k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,80 * 1,10 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	0,6776
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,6776$	6,75 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17424/60	$232,00 \text{ m}^2 * 6,75 \text{ €/m}^2 * 1/272$	5,76
parcela č. 17424/61	$11\,889,00 \text{ m}^2 * 6,75 \text{ €/m}^2 * 1/272$	295,04
Spolu		300,80

III. ZÁVER

Na základe ústnej objednávky zo dňa 18.09.2023 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 16333/28 a parc. č. 16333/29 v spoluvlastníckom podiele 1/2 zapísaný na liste vlastníctva č. 6884 a pozemku parc. č. 17424/60 a parc. č. 17424/61 v spoluvlastníckom podiele 1/272 zapísaný na liste vlastníctva č. 6920, v okrese Skalica, obec Skalica, kat. územie Skalica.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemok - záhrada - parc. č. 16333/28 (266,5 m ²)	1/2	5 036,85
Pozemok - záhrada - parc. č. 16333/29 (10 m ²)	1/2	189,00
Pozemok - cesta - parc. č. 17424/60 (0,85 m ²)	1/272	5,76
Pozemok - cesta - parc. č. 17424/61 (43,71 m ²)	1/272	295,04
Spolu pozemky (321,06 m²)		5 526,65
Všeobecná hodnota celkom		5 526,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		5 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícpäťsto Eur		

V Bratislava, dňa 05.10.2023

Ing. Mgr. Jana Pecníková



IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6884, k.ú. Skalica zo dňa 05.10.2023, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Skalica zo dňa 05.10.2023 vytvorená cez katastrálny portál
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6920, k.ú. Skalica zo dňa 05.10.2023, vytvorený cez katastrálny portál
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Skalica zo dňa 05.10.2023 vytvorená cez katastrálny portál
5. Územnoplánovacia informácia vydaná Mestom Skalica, zo dňa 22.11.2022
6. Fotodokumentácia z obhliadky

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

Okres : 206 Skalica
Obec : 504815 Skalica
Katastrálne územie : 855618 Skalica

Dátum vyhotovenia : 5.10.2023
Čas vyhotovenia : 20:15:11
Údaje platné k : 4.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6884
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
16333/28	533	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
16333/29	20	Záhrada	17		1	2	
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
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Uher Ján r. Uher, gen. Svobodu 345/12, Myjava, PSČ 907 01, SR, Dátum narodenia: 12.03.1952	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Rozhodnutie ZD-R/05/2002/Čer. zo dňa 10.5.2002 - Z-1067/2002 - 1146/03 Kúpna zmluva V-153/2003 zo dňa 19.9.2003 - 1146/03 Zánik BSM vyhlásením konkurzu uznesením OS Trenčín sp. zn. 29K/30/2008 zo dňa 16.10.2008 - Z-319/2023 - 486/23	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 1863/11 zo dňa 22.12.2011 EÚ Bratislava - JUDr. Lutter v prospech oprávneného: ČSOB Leasing, a.s., Panónska cesta 11, Bratislava na pozemky parc. č. 16333/28, 16333/29 v podiele 1/2 - P-1/2012 - 20/12, 486/23	-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

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	

Iné údaje - nepriradené

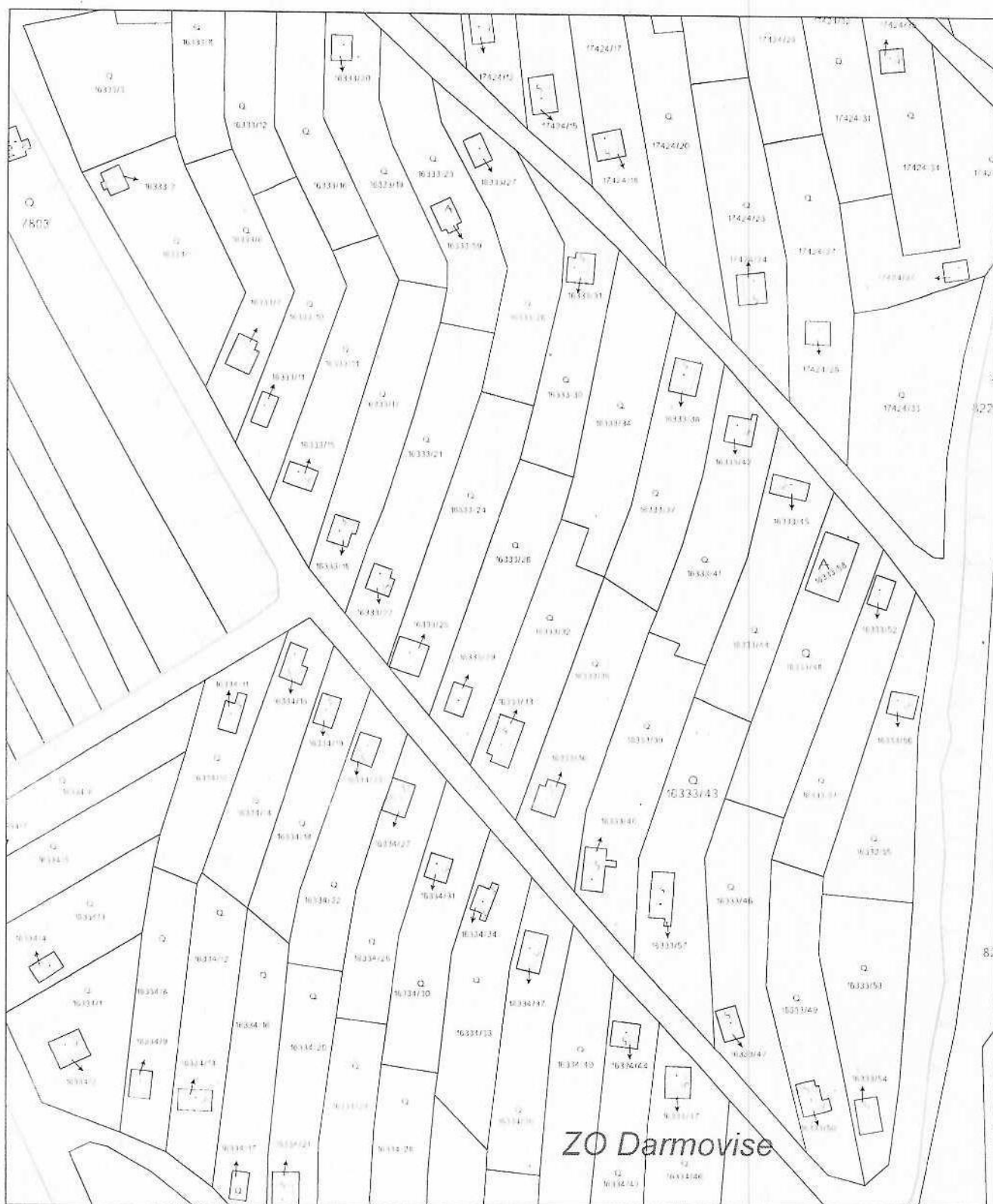
Spoločná nehnuteľnosť na LV č. 6920

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1863/2011-27 zo dňa 20.8.2014 EÚ Bratislava - JUDr. Ivan Lutter v prospech oprávneného: ČSOB Leasing, a.s., IČO: 35704713, Panónska cesta 11, Bratislava na pozemky parc. č. 16333/28, 16333/29 v podiele 1/2 - Z-1750/2014 - 1880/14, 486/23
---------------------------	---

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Skalica	Skalica	Skalica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 16333/28 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	5.10.2023 21:17:50		
Údaje platné k	4.10.2023 18:00:00		

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 206 Skalica
Obec : 504815 Skalica
Katastrálne územie : 855618 Skalica

Dátum vyhotovenia : 27.1.2023
Čas vyhotovenia : 14:04:48
Údaje platné k : 26.1.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6920
ČIASŤ Č. 1

SPOLOČNÉ NEHNUTEĽNOSTI
podľa zákona č. 97/2013

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť ¹	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
17424/60	232	Orná pôda	1		2	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
17424/61	11889	Orná pôda	1		2	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 2 Pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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
93	Uher Ján a Drahoslava Uhrová r. Marečková, L. Svobodu 12/345, Myjava, PSČ 907 01, SR, Dátum narodenia: 12.03.1952, Dátum narodenia: 22.06.1956, BSM	1/136
	Titul nadobudnutia	
	Z-1067/02 rozhodnutie ZID-R/05/2002/Čer zo dňa 10.5.2002, V-113/03 kúpa zo dňa 10.9.2003, V-615/03, V-563/03, V-616/03, V-618/03, V-577/03, V-614/03, V-562/03, V-568/03, V-620/03, V-570/03, V-561/03, V-582/03, V-580/03, V-575/03, V-572/03, V-571/03, V-573/03, V-578/03, V-558/03, V-619/03, V-621/03 kúpy zo dňa 22.9.2003, V-565/03, V-564/03, V-622/03, V-559/03, V-630/03, V-569/03, V-574/03, V-629/03, V-624/03, V-560/03, V-581/03, V-623/03, V-566/03 kúpy zo dňa 23.9.2003, V-1903/03 kúpa zo dňa 20.11.2003-1146/03	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech :ČSOB Leasing, a.s., Bratislava, Panónska cesta 11 podľa EX 1863/11 EÚ Bratislava (JUDr.Lutier) zo dňa 22.12.2011 na pozemok par.č.17424/60, 17424/61 v spoluvlastníckom podiele 1/136 -P 1/12 -20/12	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

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	

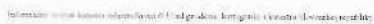
Iné údaje - nepriradené

Spoločná nehnuteľnosť

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 93	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1863/2011-27 zo dňa 20.8.2014 EÚ Bratislava - JUDr. Ivan Lutter v prospech opráv. ČSOB Leasing, a.s., IČO: 35704713, Panónska cesta 11, Bratislava na pozemky parc.č. 17424/60, 17424/61 v podiele 1/136 - Z-1750/14 - 1880/14

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



■ ■ ■ MESTO SKALICA
 ■ ■ ■ Námestie slobody 10
 ■ ■ ■ 909 01 Skalica



LICITOR group, a.s.
 Sládkovičova 6
 Žilina
 010 01

Váš list číslo / zo dňa Naše číslo Vybavuje / linka Skalica
 - / 16.11.2022 Arch.-2022/3492-44-47538 Ing. arch. Valková/0903 691 690 22.11.2022

Vec: Územnoplánovacia informácia

Mesto Skalica - oddelenie strategického rozvoja, výstavby a životného prostredia, Vám na základe Vašej žiadosti zo dňa 16.11.2022 vo veci vydania aktuálnej územnoplánovacej informácie k funkčnému využitiu pozemkov parcely KN-C č. 17424/60 a 17424/61 v katastrálnom území Skalica vydáva nasledovnú

územnoplánovaciu informáciu.

Pozemky parc. KN-C č. 17424/60 a 17424/61 sú v zmysle Územného plánu mesta Skalica v znení zmien a doplnkov súčasťou regulačného bloku **RZ – rekreácia v záhradkárskych osadách**. Základné funkčné a priestorové regulatívy pre daný regulačný blok sú nasledovné:

Regulačný blok	RZ
Funkčné využitie:	
hlavné	– rekreácia v záhradkárskych osadách
doplnkové	– zeleň, trvalé kultúry – vinice a ovocné sady – dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia – poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat do veľkosti ½ dobytčej jednotky
neprípustné	– trvalé bývanie a všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie
Priestorové usporiadanie:	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	1 NP
Max. mieru zastavania (%)	20 %
Min. podiel zelene (%)	80 %
Špecifické regulatívy:	– maximálna zastavaná plocha na 1 objekt záhradnej chaty: 10% z celkovej plochy pozemku, celková zastavaná plocha vrátane doplnkových stavieb max. 20%; pričom zastavaná plocha nesmie presiahnuť 45 m ² pre stavbu s využiteľným podkrovím; 60 m ² pre stavbu s nevyužitelným podkrovím, resp. pre stavby bez podkrovia – architektonicky nevhodné sú montované a prefabrikované stavby najmä kovové, plastové, betónové – prípustnými stavbami sú montované záhradné domčeky určené na uskladnenie vinohradníckych a záhradkárskych potrieb, techniky a ku krátkodobému pobytu ľudí, vyrobené a predávané špecializovanými firmami na tento účel – oplotenie riešiť ako pletivé, resp. zelené oplotenie, vylučuje sa oplotenie z nepriehľadných materiálov

■ ■ ■ **MESTO SKALICA**
■ ■ ■ Námestie slobody 10
■ ■ ■ 909 01 Skalica

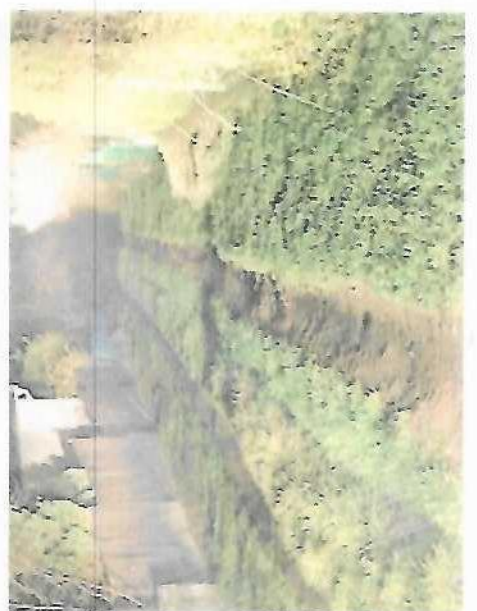
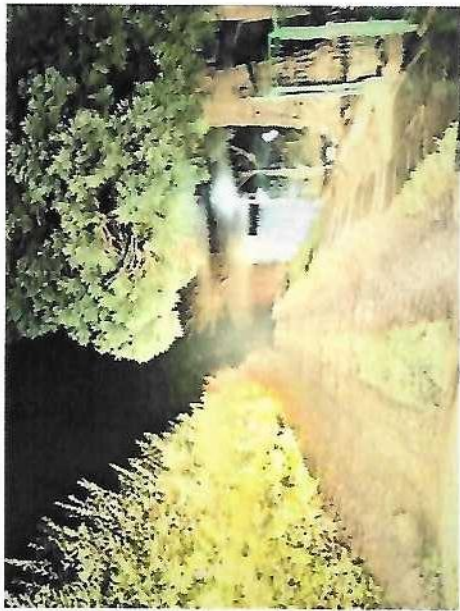
Vo vzťahu k pozemkom parc. KN-C č. 17424/60 a 17424/61 konštatujeme, že sú spoločnými nehnuteľnosťami, na ktorých sú zrealizované účelové komunikácie slúžiace pre prístup k jednotlivým pozemkom v lokalite.

V územnoplánovacej informácii sú uvedené **základné funkčné a priestorové regulatívy** vzťahujúce sa k predmetným pozemkom platné ju dňu vydania územnoplánovacej informácie. Kompletná územnoplánovacia dokumentácia vrátane limitov verejného a dopravného vybavenia územia, ochrany prírody a krajiny a pod. je zverejnená na webovej stránke mesta <https://www.skalica.sk/rozvojove-dokumenty/>.



Ing. Jozef Hlavatý
vedúci oddelenia strategického rozvoja,
výstavby a životného prostredia





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a Ekonomia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 191/2023.

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

