

**Znalec:** Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

**Tel:** 0903806544

**Zadávateľ:** auctio s.r.o. Kmeťova 30, Nitra , PSČ 949 01

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 07.06.2021

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 174/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov C KN par.č. 142/2, par.č. 142/4, par.č. 142/7 v k.ú. Zvolen v meste Zvolen na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 16 (6)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov C KN par.č. 142/2, par.č. 142/4, par.č. 142/7 v k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen.

## 2. Účel znaleckého posudku:

výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 17.06.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.06.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

·Objednávka

### b) Podklady získané znalcom:

·Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3659 k. ú. Zvolen zo dňa 23.06.2021, vytvorený cez katastrálny portál  
·Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Zvolen zo dňa 23 júna 2021, vytvorená cez katastrálny portál  
·Fotodokumentácia  
·Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.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 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 pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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:**

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:**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

**Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:**
$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3659 . v k. ú. Zvolen V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

parc. č. 142/2 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 638 m<sup>2</sup>

parc. č.142/4 ostatná plocha o výmere 249 m<sup>2</sup>

parc. č.142/7 ostatná plocha o výmere 516 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

1 A-Z LOKOMAT, s.r.o. Moyzesova 7883/39, Zvolen , PSČ 960 01

IČO 31617034

spoluvlastnícky podiel 1/1

**C. Ťarchy:****Por.č.:**

1 Vecné bremeno spočívajúce v časovo obmedzenom práve trvajúcim až do skončenia doby užívania a prevádzkovania parkoviska pre motorové vozidlá na pozemku C KN parc.č. 142/2 na prechod motorových vozidiel cez zaťažovaný pozemok C KN parc.č. 142/2 zapísaný v LV 3659 a to v šírke a rozsahu ako to vyplýva z GP č. 36639231-1/10 v prospech súčasného i budúceho vlastníka pozemku C KN parc.č. 147 a na ňom stojaceho domu súp.č. 81 zapísaných v LV 3451, V 709/10 z 24.5.2010 - 1207/10

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 142/4, pozemku registra C KN parcelné číslo 142/7 umožniť prechod a prejazd pešo, na bicykli, osobnými a nákladnými motorovými vozidlami cez tieto pozemky v prospech vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 143/1, pozemku registra C KN parcelné číslo 143/2, pozemku registra C KN 144 a stavby súpisné číslo 2109 na

pozemku registra C KN parcelné číslo 143/1 ako oprávneného na základe zmluvy V 2678/12 z 8.11.2012 - 2875/12

1 Vecné bremeno spočívajúce v časovo obmedzenom práve trvajúcim až do skončenia doby užívania a prevádzkovania parkoviska pre motorové vozidlá na pozemkoch C KN parc.č. 142/4 a 142/7 na prechod motorových vozidiel cez zaťažené pozemky registra C KN parc.č. 142/4 a 142/7 a to v šírke a rozsahu ako to vyplýva z GP č. 36639231-1/10 v prospech súčasného i budúceho vlastníka pozemku C KN parc.č. 147 a na ňom stojaceho domu súp.č. 81 zapísaných v LV 3451, zmluva V 709/10 z 24.5.2010 - 1207/10, 2875/12

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 142/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 638 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parcelné číslo 142/7, ostatné plochy o výmere 516 m<sup>2</sup> (ďalej len zaťažené pozemky) umožniť prechod a prejazd pešo, motorovými a nemotorovými vozidlami, umožniť uloženie inžinierskej siete - plynovej prípojky a umožniť vstup za účelom uloženia, opravy, údržby plynovej prípojky na zaťažených nehnuteľnostiach v prospech súčasného a každého ďalšieho vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 144, zastavané plochy a nádvoria o výmere 497 m<sup>2</sup> na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V 3314/14 z 15.12.2014 - 6173/14

1 Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č. 142/2, 142/4, 142/7 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, Česká republika v podiele 1/1, V 3553/2017 z 09.11.2017 - 3236/17 titulom zmluvy o postúpení pohľadávky v prospech postupníka lime finance, a.s. Štefánikova 9, Nitra, IČO50377159, Z 3157/2020 - 1764/21.

1 Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č. 142/2, 142/4, 142/7 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, Česká republika v podiele 1/1, V 3170/2018 z 26.09.2018 - 3187/18 titulom zmluvy o postúpení pohľadávky v prospech postupníka lime finance, a.s. Štefánikova 9, Nitra, IČO50377159, Z 3157/2020 - 1764/21

1 Rozhodnutie č. 100447599/2020 právoplatné dňa 09.03.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť daňového dlžníka zapísané v časti A LV. Predmetom záložného práva zákaz nakladať bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Z 512/2020 zapísané dňa 16.03.2020 - 1068/20

Rozhodnutie č. 100390344/2020 právoplatné dňa 20.03.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť daňového dlžníka zapísané v časti A LV. Predmetom záložného práva zákaz nakladať bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Z 467/2020 zapísané dňa 20.04.2021 - 1761/21

1 Rozhodnutie č. 100632810/2020 právoplatné dňa 30.03.2020 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť daňového dlžníka zapísané v časti A LV. Predmetom záložného práva zákaz nakladať bez súhlasu správcu dane Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, Z 776/2020 zapísané dňa 20.04.2021 - 1762/21

1 Vecného bremena 'in personam' spočívajúce v povinnosti súčasného a všetkých budúcich vlastníkov zaťažených pozemkov registra C KN parcelné číslo 142/2 a 142/4, umožniť a strpieť na uvedených pozemkoch v prospech spoločnosti MB Advisory Plus, s.r.o., IČO 51966093, Prachatická 9320/1A, 96001 Zvolen ako oprávneného z vecného bremena právo vstupu a prechodu pešo a prejazdu na bicykli, osobnými a nákladnými motorovými aj nemotorovými vozidlami cez predmetné pozemkové nehnuteľnosti a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.51822326-19/2021 zo dňa 12.03.2021 vyhotoveného Radoslavom Fodorom, M.R.Štefánika 1/12, 96501 Žiar nad Hronom a úradne overeného Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom dňa 25.03.2021 pod č.G1-146/2021 a to za účelom prechodu cez rampu, bránu alebo iné obdobné technické zariadenie regulujúce vstup na zaťažené pozemky a to odplatne na dobu neurčitú. V- 1181/2021 z 12.05.2021 - 2117/21

#### **Iné údaje:**

Bez zápisu.

#### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.06.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.06.2021

#### **d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia nebola predložená ani porovnávaná. Pri hodnotení pozemkov sa nespracováva. Porovnávaný bol list vlastníctva a katastrálna mapa. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku . Pohľad na pozemky je vo fotodokumentácii .

#### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pozemky sú evidované v liste vlastníctva č. 3659 k.ú. Zvolen a sú zakreslené v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou.



## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\check{S}HPOZ = M * V\check{S}HMJ$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V

$$V\check{S}HMJ = VHMJ * kPD$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$kPD = ks * kv * kd * kf * ki * kz * kr$$

ks - koeficient všeobecnej situácie

kv - koeficient intenzity využitia

kd koeficient dopravných vzťahov

kf - koeficient funkčného využitia územia

ki - koeficient technickej infraštruktúry

kz - koeficient povyšujúcich faktorov

kr- koeficient redukujúcich faktorov

#### 2.1.1.1 LV č. 3659

##### POPIS

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Zvolen v centre medzi Námestím SNP a ulicou Jozefa Kozáčka. Mesto má podľa internetovej stránky 43 300 obyvateľov. Je sídlom okresu Zvolen leží na juhu Zvolenskej kotliny, na sútoku riek Hron a Slatina. Je obkolesený sopečnými pohoriami Poľana od východu, Kremnické vrchy od západu a Javorie a Štiavnické vrchy od juhu. Zvolen je významný dopravný uzol v rámci Slovenska, nakoľko mestom vedie hlavný cestný ťah E77 (Krakov – Budapešť) v severo-južnom a E58 (Bratislava – Košice) v západo-východnom smere. Železničná stanica Zvolen je uzlom tratí z Nových Zámkov, z Krupiny, z Košíc a z Banskej Bystrice. Mesto leží 20 km južne od Banskej Bystrice, 55 km severozápadne od Lučenca, 28 km severne od Krupiny a 24 km východne od Žiaru nad Hronom. V meste sú úrady, základné, stredné vysoké školy, pobočky bánk, športové a kultúrne zariadenia, hotely, reštaurácie, supermarkety, nemocnica, lekáreň, pošty. Na pozemkoch sú spevnené plochy parkoviska. V okolí sú predajne, reštaurácia, bistro, kancelárie, pobočka baky. Pozemky ležia na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov. V mieste je rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a plynu. V meste je zvýšený záujem o kúpu. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
142/2	zastavaná plocha a nádvorie	638,00	1/1	638,00
142/4	ostatná plocha	249,00	1/1	249,00
142/7	ostatná plocha	516,00	1/1	516,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 403,00</b>

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 16,60 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov,	1,60
$k_v$ koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie,	1,30
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov,	1,05
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	2,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu,	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,30 * 1,05 * 2,00 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	19,6560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 19,6560$	<b>326,29 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 142/2	$638,00 \text{ m}^2 * 326,29 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	208 173,02
parcelsa č. 142/4	$249,00 \text{ m}^2 * 326,29 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	81 246,21
parcelsa č. 142/7	$516,00 \text{ m}^2 * 326,29 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	168 365,64
<b>Spolu</b>		<b>457 784,87</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
LV č. 3659 - parc. č. 142/2 (638 m <sup>2</sup> )	208 173,02
LV č. 3659 - parc. č. 142/4 (249 m <sup>2</sup> )	81 246,21
LV č. 3659 - parc. č. 142/7 (516 m <sup>2</sup> )	168 365,64
<b>Spolu pozemky (1 403,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>457 784,87</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>457 784,87</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>458 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyristopäťdesiatosemtisíc Eur</b>	

V Dolnom Kubíne, dňa 26.06.2021

Ing. Marián Pilka



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 3659
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Fotodokumentácia

## 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 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 174/2021

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

Dolný Kubín dňa 26.06.2021

Ing. Marián PILKA