Znalec: Ing. Vladislav PRAŽMA, Bacúrov č. 87,
962 61 Dobrá Niva, tel. 0903543446
Evidenčné číslo znalca: 912840
E-mail: v.prazma@gmail.com

Zadávateľ: **JUDr. Juraj RYBÁR,** správca
V A V Invest, s.r.o. „ v konkurze “
Námestie SNP 3, **974 01 Banská Bystrica**

Číslo objednávky: **108/2019**

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **108 / 2019**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty **pozemkov** par. KN-C číslo **3410/465, 3410/466** v **k. ú. Zvolen,** obec Zvolen, **okres Zvolen** pre účel konkurzného konania.

Počet strán (z toho príloh **):** 22 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Bacúrove dňa 30. 04. 2019

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
- Stanoviť všeobecnú hodnotu **pozemkov** parc. KN-C číslo **3410/465, 3410/466** v **k. ú. Zvolen**, obec Zvolen, okres Zvolen.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.04.2019

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 16.04.2019
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.04.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
- Objednávka na vypracovanie zn. posudku

5.2 Získané znalcom:
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5753 k.ú. Zvolen zo dňa 29.04.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen zo dňa 29.04.2019, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:
- Vyhláška MS SR č. **MS SR č. 213/2017** Z.z. zo dňa 31. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
- Konkurzné konanie.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

- Vyhláška **MS SR č. 213/2017** Z.z. zo dňa 31. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**
  Použil som metóda polohovej diferenciácie z dôvodu jednoduchej kontroly výpočtu a použitých vstupných parametrov, ktoré majú vplyv na stanovenie výslednej hodnoty.
- Použitie **kombinovanej metódy** na stanovenie všeobecnej hodnoty som vylúčil, pretože nemám k dispozícii objektívne podklady (nájomné zmluvy), tak aby bolo možné vykonať kombináciu. **Porovnávaciu metódu** stanovenia všeobecnej hodnoty som nepoužil z dôvodu, že ju nepovažujem v tomto konkrétnom prípade za objektívnu. Aby som ju mohol použiť, musím mať k dispozícii minimálne tri až štyri ponuky realitných kancelárií alebo kúpne zmluvy o reálne zrealizovaných prevodoch porovnateľných pozemkov v posudzovanej lokalite. Keďže takéto kúpne zmluvy nemám k dispozícii, môžem využiť je ponuky realitných kancelárií, ktoré sú k dispozícii na internete a následne z nich si vybrať tie ktoré chcem použiť do výpočtu a tu nastáva problém, že účastníci súdneho konania môžu spochybniť objektívnosť môjho výberu.

a1) 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.

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Všeobecná hodnota pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],
kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.
Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$\mathrm{VŠH}_{\mathrm{POZ}} = \frac{\mathrm{OZ}}{\mathrm{k}} \quad [€]$$

kde
OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
Nehnuteľnosti - pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **5753** v k.ú. Zvolen. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
- parc.č. **3410/465** zastavané plochy a nádvoria o výmere **848 m2**
- parc.č. **3410/466** zastavané plochy a nádvoria o výmere **89 m2**

B. Vlastníci:
Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
- **VAV Invest, s.r.o**., Námestie SNP č. 3, Banská Bystrica; spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:
Okresný súd v Banskej Bystrici Uznesením 2R/8/2015-310 zo dňa 29.12.2015 vyhlasuje konkurz na majetok dlžníka V A V invest, s.r.o., IČO 31615325 , so sídlom Námestie SNP 3, Banská Bystrica , P 23/2016 zapísané dňa 22.01.2016 - 323/16

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4012/07 z 22.1.2008 - 160/08
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 302/09 z 23.3.2009 - 818/09
Titul nadobudnutia: Oznámenie o zmene sídla spoločnosti , R 362/10 - 1230/10
Titul nadobudnutia: Zmluva o zriadení vecného bremena V 113/11 z 26.1.2011 - 228/11
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1748/11 z 8.7.2011 - 1848/11
Titul nadobudnutia: Žiadosť o zmenu údajov , R 630/13 -2257 /13
Titul nadobudnutia: Zmluva o zriadení vecného bremena V 3845/13 z 7.1.2014 - 36/14
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1748/14 z 20.06.2014 - 1958/14

C. Ťarchy:
- Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 3410/465, 3410/466 v 1/1 v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, V 1659/10 z 26.07.2010 - 1863/10 Vecné bremeno k nehnuteľnostiam spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez zaťažený pozemok C KN parc.č. 3410/465 najmä prechod a prejazd cez chodníky a parkoviská umiestnené na tomto pozemku a to v prospech súčasného i každého budúceho vlastníka pozemku C KN parc.č. 3731/119 a pozemku C KN parc.č. 3731/120 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V 113/11 z 26.1.2011 - 228/11 Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 3410/465, 3410/466 v podiele 1/1 v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Klášterská 126/II, Jindřichův Hradec, ČR, IČO:

31 615 325, V 335/12 z 20.02.2012 - 527/12 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné čísko 3410/465 strpieť právo umiestniť na zaťaženom pozemku stavbu verejného osvetlenia SO 02-03 v rámci stavby realizovanej pod názvom 'EUROPA RETAIL PARK ZVOLEN - INAINIERSKE SIETE ĆIERNE ZEME, TEPLIĆKY, TRŃANSKÝ CHODNÍK - I.etapa' a to v rozsahu a trase graficky znázornenej v geometrickom pláne č. 36648906-226/2010 zo dňa 17.10.2011, vyhotovenom ALL GEO- Geodetická kancelária s.r.o., Študentská 12, Zvolen, v práve výkonu údržby, odstraňovania porúch a havárií, opravy a rekonštrukcie stavby verejného osvetlenia v rozsahu a trase ochranného pásma graficky znázorneného prerušovanou čiarou v GP a v práve vstupu a prechodu na/cez zaťaženú nehnuteľnosť za účelom údržby, odstraňovania porúch a havárií, výkonu opráv a rekonštrukcií stavby verejného osvetlenia v prospech súčasného a budúceho vlastníka stavby verejného osvetlenia (in rem) a to bezodplatne na dobu neurčitú v súlade so zmluvou o zriadení vecného bremena na základe zmluvy V 3845/13 z 07.01.2013 - 36/14

Iné údaje:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.04.2019
- Zameranie vykonané dňa 20.04.2019
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.04.2019

d) Údaje katastra nehnuteľností:

- Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra
  - pozemok má uvedený druh pozemku zastavané plochy resp. záhrady,

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

- parc. KN č. **3410/465, 3410/466**

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

- **Stavby:** - nie sú
- **Pozemky:** - nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Hodnotené pozemky sa nachádzajú v meste Zvolen na sídlisku Západ v blízkosti rieky HRON na ul. Nográdyho a na križovatke ulíc Strážska cesta a D. Ertla. Centrálna časť mesta nachádza vo vzdialenosti cca 1500m. Okolitú zástavbu tvoria bytové domy, areál Bytového družstva Zvolen a budova veterinárnej ambulancie. Prístup k pozemkom je z ul. Nográdyho a z ulíc Strážska cesta a D. Ertla.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Na hodnotených pozemkoch bola realizovaná výstavba verejného osvetlenia SO 02-03 v rámci stavby realizovanej pod názvom "EUROPA RETAIL PARK ZVOLEN-INŽINIERSKE SIETE ČIERNE ZEME a kruhový objazd na križovatke ulíc Strážska cesta a D. Ertla.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
S využívaním pozemkov je spojené riziko, súvisiace s ťarchami záložného práva, ktoré sa viažu na posudzované pozemky.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS
Predmetom ohodnotenia sú pozemky v k. ú. mesta Zvolen. Pozemky majú rovinatý charakter a v danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane plynovodu. Hodnotené pozemky sa nachádzajú v meste Zvolen na sídlisku Západ v blízkosti rieky HRON na ul. Nográdyho a na križovatke ulíc Strážska cesta a D. Ertla. Centrálna časť mesta nachádza vo vzdialenosti cca 1500m. Okolitú zástavbu tvoria bytové domy, areál Bytového družstva Zvolen a budova veterinárnej ambulancie. Prístup k pozemkom je z ul. Nográdyho a z ulíc Strážska cesta a D. Ertla.
Pozemok parc. KN-C č. **3410/465** je na cca 70% zastavaný kruhovou križovatkou (Strážska cesta) a priľahlou komunikáciou (ul. D. Ertla), na zvyšku sú vybudované verejné chodníky a parkoviská pre priľahlé bytové domy (sídlisko Západ), príp. je na nich kúsok verejnej zelene; ak by sa tam i nejaká malá stavba zmestila, mesto ju určite nepovolí.
Pozemok parc. KN-C č. **3410/466** je bez prístupu z verejnej komunikácie a je pod ním umiestnené kanalizačné potrubie priemeru 1000mm vyúsťujúce do rieky Hron. Na pozemku sa nachádzajú šachty do tejto kanalizácie. Je súčasťou verejného priestranstva (lúka) pri hrádzi popri Hrone.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
3410/465	zastavané plochy a nádvoria	848	848,00	1/1	848,00
3410/466	zastavané plochy a nádvoria	89	89,00	1/1	89,00
Spolu výmera					**937,00**

Obec: Zvolen
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 16,60 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov,	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej	1,00

koeficient dopravných vzťahov	dopravy	
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)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,60	1,5795
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 16,60 €/m² * 1,5795	26,22 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 937,00 m² * **26,22 €/m²**	**24 568,14 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3410/465	848,00 m² * 26,22 €/m² * 1 / 1	22 234,56
parcela č. 3410/466	89,00 m² * 26,22 €/m² * 1 / 1	2 333,58
Spolu		**24 568,14**

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty - Stanoviť všeobecnú hodnotu **pozemkov** par. KN-C číslo **3410/465, 3410/466** v **k. ú. Zvolen**, obec Zvolen, okres Zvolen.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená podľa vyhlášky **MS SR č. 213/2017** Z.z. zo dňa 31. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 10.04.2019, ktorú by tento mal 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.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
LV číslo 5753 zastavané plochy **k. ú. Zvolen** - parc. č. **3410/465** (848 m²)	22 234,56
LV číslo 5753 zastavané plochy **k. ú. Zvolen** - parc. č. **3410/466** (89 m²)	2 333,58
Spolu pozemky (937,00 m²)	**24 568,14**
Všeobecná hodnota celkom	**24 568,14**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**24 600,00**

Slovom: **Dvadsaťštyritisícšesťsto Eur**

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

- Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 3410/465, 3410/466 v 1/1 v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, V 1659/10 z 26.07.2010 - 1863/10 Vecné bremeno k nehnuteľnostiam spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez zaťažený pozemok C KN parc.č. 3410/465 najmä prechod a prejazd cez chodníky a parkoviská umiestnené na tomto pozemku a to v prospech súčasného i každého budúceho vlastníka pozemku C KN parc.č. 3731/119 a pozemku C KN parc.č. 3731/120 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V 113/11 z 26.1.2011 - 228/11 Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 3410/465, 3410/466 v podiele 1/1 v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Klášterská 126/II, Jindřichův Hradec, ČR, IČO: 31 615 325, V 335/12 z 20.02.2012 - 527/12 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné čísko 3410/465 strpieť právo umiestniť na zaťaženom pozemku stavbu verejného osvetlenia SO 02-03 v rámci stavby realizovanej pod názvom 'EUROPA RETAIL PARK ZVOLEN - INAINIERSKE SIETE ĆIERNE ZEME, TEPLIČKY, TRŇANSKÝ CHODNÍK - I.etapa' a to v rozsahu a trase graficky znázornenej v geometrickom pláne č. 36648906-226/2010 zo dňa 17.10.2011, vyhotovenom ALL GEO- Geodetická kancelária s.r.o., Študentská 12, Zvolen, v práve výkonu údržby, odstráňovania porúch a havárií, opravy a rekonštrukcie stavby verejného osvetlenia v rozsahu a trase ochranného pásma graficky znázornenného prerušovanou čiarou v GP a v práve vstupu a prechodu na/cez zaťaženú nehnuteľnosť za účelom údržby, odstraňovania porúch a havárií, výkonu opráv a rekonštrukcií stavby verejného osvetlenia v prospech súčasného a budúceho vlastníka stavby verejného osvetlenia (in rem) a to bezodplatne na dobu neurčitú v súlade so zmluvou o zriadení vecného bremena na základe zmluvy V 3845/13 z 07.01.2013 - 36/14

V Bacúrove dňa 30.04.2019 **Vypracoval: Ing. Pražma Vladislav**

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1 - výpis z listu vlastníctva číslo **5753** vytvorený cez katastrálny portál
Príloha č. 2 – objednávka na vypracovanie zn. posudku
Príloha č. 3 - kópia katastrálnej mapy; vytvorená cez katastrálny portál
Príloha č. 4 - situačný snímok lokality
Príloha č. 5 - prehľad ponuky realitných kancelárií - pozemky
Príloha č. 6 - fotografická dokumentácia

PRÍLOHA č. 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Zvolen**
Obec: **ZVOLEN**
Katastrálne územie: **Zvolen**

Dátum vyhotovenia **29.04.2019**
Čas vyhotovenia: **09:48:35**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5753

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
3410/465	848	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
3410/466	89	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**V A V invest, s.r.o., Námestie SNP 3, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR**	**1 / 1**
IČO :		

Poznámka	**Okresný súd v Banskej Bystrici Uznesením 2R/8/2015-310 zo dňa 29.12.2015 vyhlasuje konkurz na majetok dlžníka V A V invest, s.r.o., IČO 31615325 , so sídlom Námestie SNP 3, Banská Bystrica , P 23/2016 zapísané dňa 22.01.2016 - 323/16**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V 4012/07 z 22.1.2008 - 160/08**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V 302/09 z 23.3.2009 - 818/09**
Titul nadobudnutia	**Oznámenie o zmene sídla spoločnosti , R 362/10 - 1230/10**
Titul nadobudnutia	**Zmluva o zriadení vecného bremena V 113/11 z 26.1.2011 - 228/11**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V 1748/11 z 8.7.2011 - 1848/11**
Titul nadobudnutia	**Žiadosť o zmenu údajov , R 630/13 -2257 /13**
Titul nadobudnutia	**Zmluva o zriadení vecného bremena V 3845/13 z 7.1.2014 - 36/14**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V 1748/14 z 20.06.2014 - 1958/14**

PRÍLOHA č. 1

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 **Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 3410/465, 3410/466 v 1/1 v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, V 1659/10 z 26.07.2010 - 1863/10**

1 **Vecné bremeno k nehnuteľnostiam spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez zaťažený pozemok C KN parc.č. 3410/465 najmä prechod a prejazd cez chodníky a parkoviská umiestnené na tomto pozemku a to v prospech súčasného i každého budúceho vlastníka pozemku C KN parc.č. 3731/119 a pozemku C KN parc.č. 3731/120 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V 113/11 z 26.1.2011 - 228/11**

1 **Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 3410/465, 3410/466 v podiele 1/1 v prospech Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Klášterská 126/II, Jindřichův Hradec, ČR, IČO: 31 615 325, V 335/12 z 20.02.2012 - 527/12**

1 **Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné čísko 3410/465 strpieť právo umiestniť na zaťaženom pozemku stavbu verejného osvetlenia SO 02-03 v rámci stavby realizovanej pod názvom 'EUROPA RETAIL PARK ZVOLEN - INAINIERSKE SIETE ČIERNE ZEME, TEPLIČKY, TRŇANSKÝ CHODNÍK - I.etapa' a to v rozsahu a trase graficky znázornenej v geometrickom pláne č. 36648906-226/2010 zo dňa 17.10.2011, vyhotovenom ALL GEO- Geodetická kancelária s.r.o., Študentská 12, Zvolen, v práve výkonu údržby, odstraňovania porúch a havárii, opravy a rekonštrukcie stavby verejného osvetlenia v rozsahu a trase ochranného pásma graficky znázornenného prerušovanou čiarou v GP a v práve vstupu a prechodu na/cez zaťaženú nehnuteľnosť za účelom údržby, odstraňovania porúch a havárii, výkonu opráv a rekonštrukcií stavby verejného osvetlenia v prospech súčasného a budúceho vlastníka stavby verejného osvetlenia (in rem) a to bezodplatne na dobu neurčitú v súlade so zmluvou o zriadení vecného bremena na základe zmluvy V 3845/13 z 07.01.2013 - 36/14**

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

PRÍLOHA č. 2

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

30. apríla 2019 6:43

Okres: Zvolen
Obec: ZVOLEN
Katastrálne územie: Zvolen

SCALE 1 : 1 440

20 0 20 40 60

METERS

PRÍLOHA č. 2

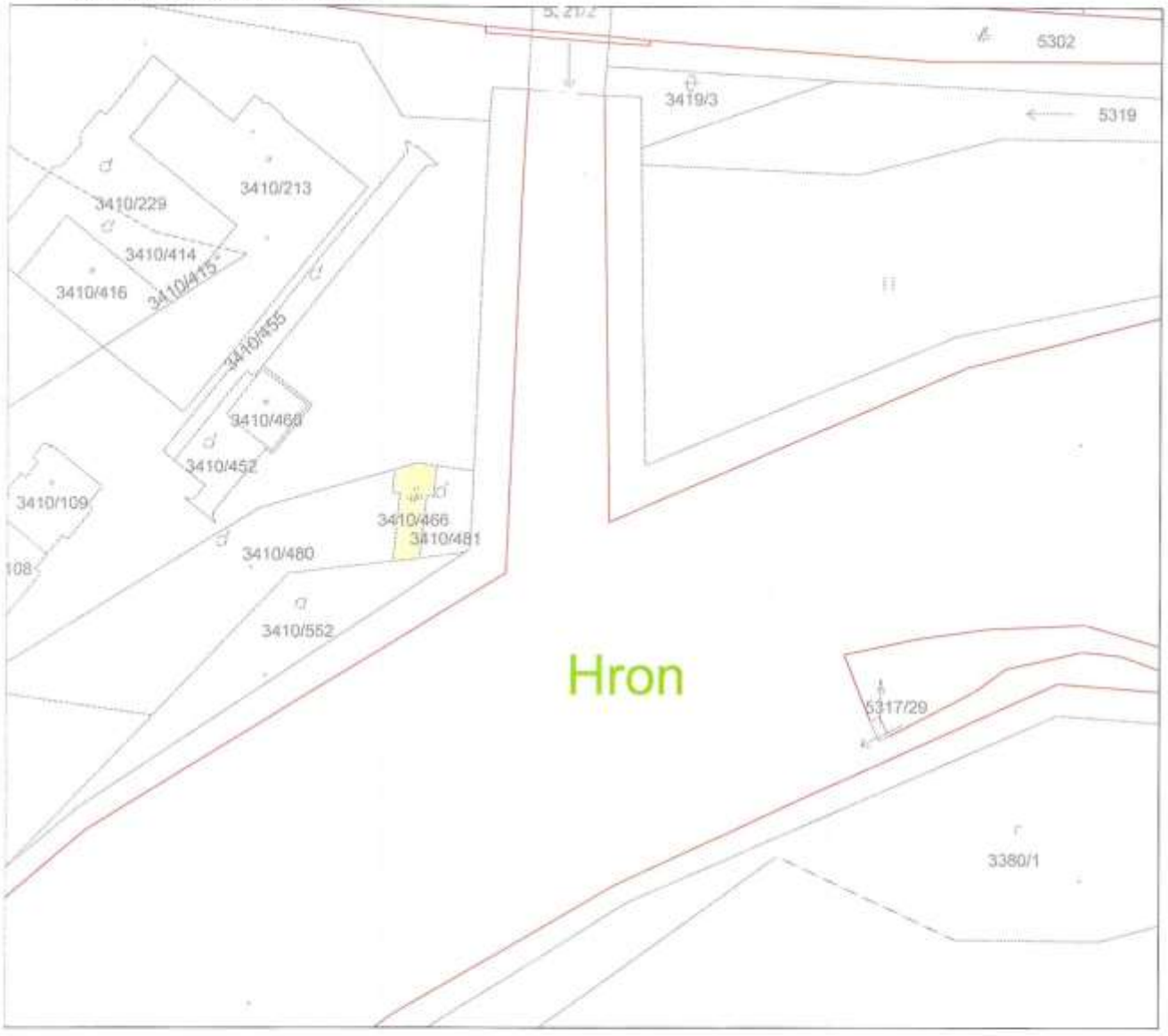
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Zvolen
Obec: ZVOLEN
Katastrálne územie: Zvolen

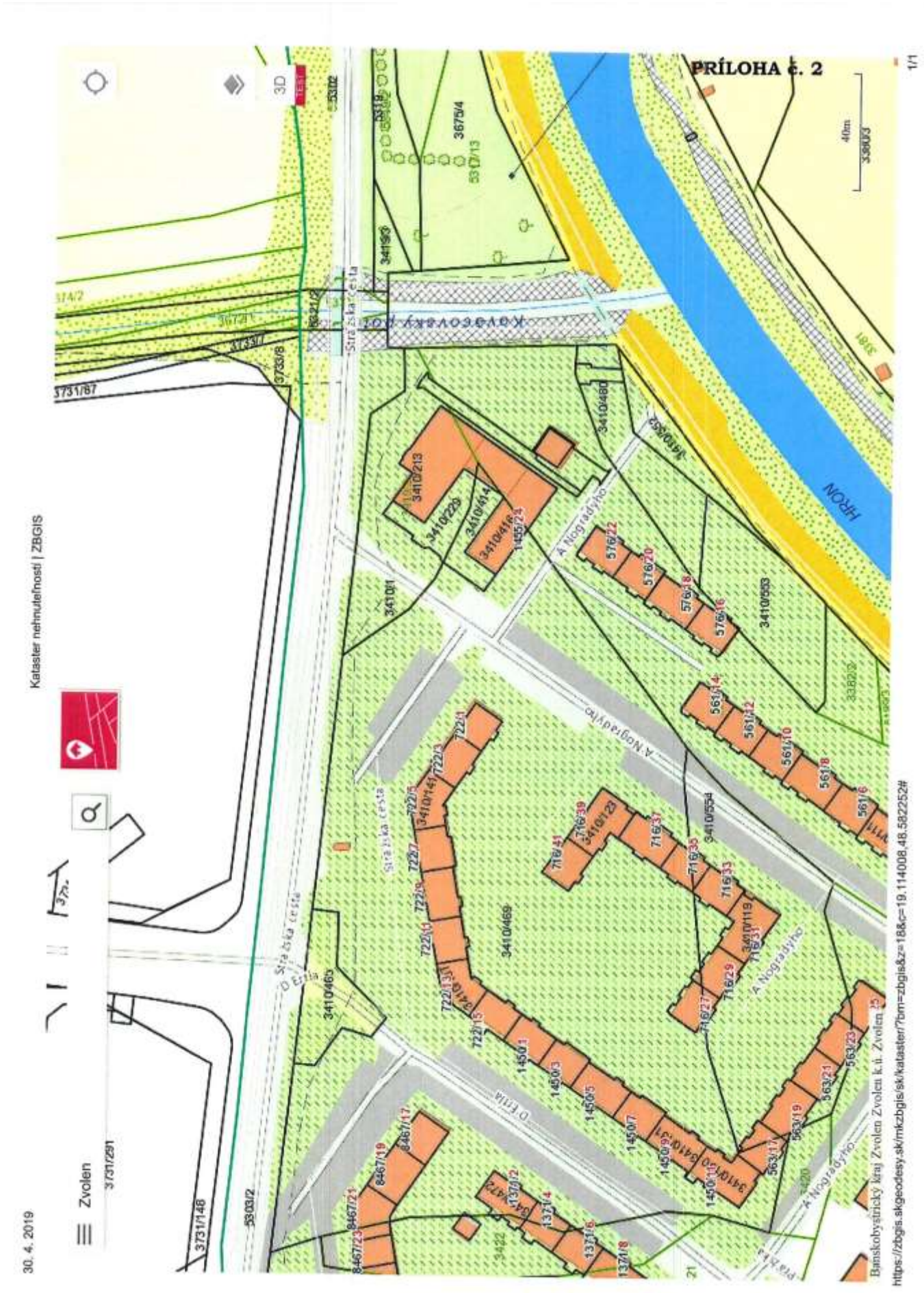
30. apríla 2019 6:48



SCALE 1 : 1 000

20 0 20 40 60

METERS


PRÍLOHA č. 2
Zvolen
Kataster nehnuteľností | ZBGIS
30. 4. 2019
HRON
A Nogradyho
D Ertla
Banskobystrický kraj Zvolen Zvolen k.ú. Zvolen
https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/?bm=zbgis&z=18&c=19.114008,48.582252#

Juraj Rybár
SPRÁVCA

PRÍLOHA č. 3

Ing. Vladislav Pražma
Bacúrov č. 87
962 61 Dobrá Niva

Naša značka	Úpadca	Vybavuje	Dátum	Vaša značka
2R/8/2015 S1709	V A V invest, s.r.o.	Rybár	16.04.2019	

Vec: Objednávka znaleckého posudku

I.
Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 29.12.2015, sp. zn. 2R/8/2015, zverejneným v Obchodnom vestníku SR č. 2/2016 zo dňa 05.01.2016 súd okrem iného vyhlásil konkurz na majetok úpadcu V A V invest, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 3, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 31 615 325 (ďalej len „***Úpadca***").
Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 06.02.2018, sp. zn. 2R/8/2015, zverejneným v Obchodnom vestníku SR č. 30/2018 zo dňa 12.02.2018 súd okrem iného do funkcie správcu Úpadcu ustanovil JUDr. Juraja Rybára, so sídlom správcovskej kancelárie Stráž 223, 960 01 Zvolen, zapísaného v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. S1709 (ďalej len „***Správca***").

II.
Touto cestou si u Vás Správca **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) na stanovenie všeobecnej hodnoty nasledovných pozemkov zapísaných do súpisu podstaty v konkurze vyhlásenom na majetok Úpadcu:

pozemky vo výlučnom vlastníctve Úpadcu zapísané na liste vlastníctva č. 5753 vedenom Okresným úradom Zvolen, katastrálny odbor pre okres Zvolen, obec Zvolen, katastrálne územie Zvolen ako parcely registra "C":

- parcelné č. 3410/465, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 848 m² a
- parcelné č. 3410/466, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 89 m².

Ďalšie údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

Zadávateľ:
JUDr. Juraj Rybár, so sídlom správcovskej kancelárie Stráž 223, 960 01 Zvolen, zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. S1709, IČO: 31 819 451

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :
Speňaženia pozemkov dražbou podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 572/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Úlohy určené zadávateľom:
1. stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov,
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na pozemkoch, s pozemkami spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraviť príslušným spôsobom odhad hodnoty pozemkov,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave pozemkov, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na pozemkoch (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

Dátum sprístupnenia vecí:
bez obmedzenia

PRÍLOHA č. 3

Predpokladaná cena:
300€ bez DPH

Znalecký posudok Správca žiada vypracovať a odovzdať najneskôr do 26.04.2019.

Správca žiada dodať nasledovné:

- znalecký posudok v listinnej forme v 4 vyhotoveniach,
- znalecký posudok v elektronickej forme na CD, vo formáte WORD/.doc a aj jeho zaslanie na emailovú adresu spravca@akrybar.sk,
- fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu,
- vyúčtovanie znalečného,
- na faktúru je potrebné ako objednávateľa uvádzať Úpadcu, t. j. V A V invest, s.r.o. „v konkurze", Námestie SNP 3, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 31 615 325, IČ DPH: SK 2020461256,
- korešpondenčná adresa, na ktorú je potrebné znalecký posudok a faktúru doručiť: JUDr. Juraj Rybár, správca, Stráž 223, 960 01 Zvolen.

S pozdravom

JUDr. Juraj Rybár
Stráž 223
960 01 Zvolen
značka správcu S1709
SPRÁVCA

JUDr. Juraj Rybár
správca úpadcu
V A V invest, s.r.o. „v konkurze"

JUDr. Juraj Rybár, správca
Stráž 223
960 01 Zvolen

IČO 31 819 451
DIČ 1072620769
IČ DPH SK1072620769

zapísaný v zozname správcov vedenom
Ministerstvom spravodlivosti SR
pod č. S1709

tel. 045 / 5240200
fax. 045 / 5240291
e-mail spravca@akrybar.sk

- Poslať mapu e-mailom
- Vytlačiť mapu
- Merať vzdialenosť

PRÍLOHA č. 4

30. 4. 2019 Reality, byty, domy, nehnuteľnosti na predaj a prenájom | Reality.sk

PRÍLOHA č. 5

Ďalšie reality

BYTY / DOMY CHATY CHALUPY / OBJEKTY PRE OBCHOD A SLUŽBY / PRIESTORY PRE OBCHOD A SLUŽBY / PREVÁDZKOVÉ OBJEKTY /PREVÁDZKOVÉ PRIESTORY / OSTATNÉ OBJEKTY / STAVEBNÉ POZEMKY / POĽNOHOSPODÁRSKE POZEMKY /

Vyhľadať nehnuteľnosti - reality

Upresniť vyhľadávanie

Top ponuka - Pozemky

Zobraziť všetky top ponuky

Senec Južná brána

Magazín Reality

Drevené hotelové domčeky z očarujúceho čínskeho vidieka

NR SR schválila príspevky na úsporné rodinné domy

Vytvorené a publikované inzeráty

Zobrazené záznamy 1 - 8 z 8 nájdených

Zoradiť podľa	1. publikácia	Aktualizovaný	Celková cena	J. cena

20

Investičný pozemok v priemyselnej zóne. Lučenecká cesta

Zvolen
Zmiešaná zóna 10 000,00 m²
Ulica: Lučenecká cesta

Predaj

1. publikácia 29.4.2019 Aktualizovaný 29.4.2019

Pozemky v priemyselnej časti Zvolena pri Môťovskej ceste

Zvolen
Priemyselná zóna 1 922,00 m²
Ulica: Môťovská cesta

Predaj

1. publikácia 25.1.2018 Aktualizovaný 30.7.2018

Pozemok pre investora. Zvolen

Zvolen
Zmiešaná zóna 25 997,00 m²
Ulica: časť Teplička - pod Strážami

Predaj
2 274 737,5 €
87,5 €/m2

1. publikácia 29.4.2019 Aktualizovaný 29.4.2019

Pozemok pre investora. Zvolen

Zvolen
Priemyselná zóna 25 997,00 m²
Ulica: časť Tepličky-pod Strážami

Predaj
2 274 737,5 €
87,5 €/m2

1. publikácia 29.4.2019 Aktualizovaný 29.4.2019

Predaj stavebného pozemku Zvolen

Zvolen
Priemyselná zóna 9 850,00 m²
Ulica: Lieskovská cesta

Predaj
308 000 €
31,27 €/m2

1. publikácia 28.3.2019 Aktualizovaný 28.3.2019

Pozemky na predaj v novej priemyselnej zóne vo Zvolene.

Zvolen
Priemyselná zóna 2 500,00 m²
Ulica: Zvolen - západ, Stráže

Predaj
250 000 €
100 €/m2

1. publikácia 29.4.2019 Aktualizovaný 29.4.2019

20

https://www.reality.sk/vyhladavanie.4.1 1/2

30. 4. 2019 Reality, byty, domy, nehnuteľnosti na predaj a prenájom | Reality.sk

PRÍLOHA č. 5

Zoradiť podľa	1. publikácia	Aktualizovaný	Celková cena	J. cena

20

Pozemok v širšom centre mesta Zvolen

Zvolen
Zmiešaná zóna 2 204,00 m²
Ulica: Lieskovská cesta

Predaj
99 700 €
45,24 €/m2

1. publikácia 25.2.2019 Aktualizovaný 25.2.2019

Direct Real - Stavebný pozemok.

Zvolen
Iný stavebný pozemok 871,00 m²
Ulica: Tomáša Garrigue Masaryka

ČLEN NARKS

Predaj
57 800 €
66,36 €/m2

1. publikácia 23.4.2019 Aktualizovaný 23.4.2019

20

https://www.reality.sk/vyhladavanie,4,1 2/2

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1. 8. 2005 pre odbor Stavebníctvo a odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912840.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 108/2019 znaleckého denníka.

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

Ing. Vladislav Pražma