

Znalec: Ing. Marián Pilka, [REDACTED], evidenčné číslo 912740

Tel: [REDACTED]

Zadávateľ: MBtrend, s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava (pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou Dupos dražobná spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava) EP 182000875

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 12.11.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 410/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov C KN par.č. 162/3, C KN par.č. 106/12 v k.ú. Vlachy, E KN par.č. 219 v k.ú. Krmeš v obci Vlachy, pre účely dobrovoľnej dražby

Počet listov (z toho príloh): 22 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 7

V Dolnom Kubíne 11.01.2019

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu C KN par.č. 162/3, C KN par.č. 106/12 v k.ú. Vlachy, E KN par.č. 219 v k.ú. Krmeš v obci Vlachy okres Liptovský Mikuláš

2. Účel znaleckého posudku:

dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 04.12.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.12.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 12.11.2018
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 822 k. ú. Vlachy . zo dňa 16.08.2018 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 772 k. ú. Krmeš zo dňa 16.08.2018 vytvorený cez katastrálny portál
- Informácia Obce Vlachy zo dňa 01.06.2016 číslo 65/2016
- Potvrdenie Obce Vlachy zo dňa 12.9.2018 číslo 89/2018

b) Podklady získané znalcom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú.Vlachy zo dňa 4 decembra 2018 vytvorená cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú.Krmeš zo dňa 4 decembra 2018 vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.upsvar.sk

6. Použitie 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 č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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 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 neprímeranou pohnútkou. 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 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 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:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 822 v k. ú. Vlachy. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 106/12 ostatné plochy o výmere 3640 m²

parc. č. 162/3 ostatné plochy o výmere 2458 m²

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

1

spoluvlastnícky podiel 3/5

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

2

spoluvlastnícky podiel 2/5

C. Ďarchy:

Por.č.:

- 1 ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA TAM VEDENÉ NEHNUTEĽNOSTI - KN-C PARCELU ČÍSLO 106/3, 106/11, 106/12, 160, 161/6, 162/3 PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA : UniCredit Bank Slovakia a.s., ŠANCOVÁ 1/A, BRATISLAVA (00681709) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO : 000332A/OD/08/011 DRUH POHLĎÁVKY : ÚVER V 4777/2008
- 1 Záložné právo v prospech záložného veriteľa: UniCredit Bank Slovakia a. s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO 00681709, na nehnut.-pozemky registra C KN parcelné čísla 106/3, 106/11, 106/12, 160, 161/6, 162/3, v podiele 3/5 na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo:000001A/IU/2013, druh pohľadávky: úver - V 1969/2013 zo dňa 04. 11. 2013.
- 1 Vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemky registra C KN parc. č. 106/3 a 106/12 v rozsahu podľa geometrického plánu č. 44026595-37/2012 zo dňa 21. 06. 2012 v prospech: Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a. s. IČO 36442151, Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina na základe R 613/2015,
- 2 ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA TAM VEDENÉ NEHNUTEĽNOSTI - KN-C PARCELU ČÍSLO 106/3, 106/11, 106/12, 160, 161/6, 162/3 PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA : UniCredit Bank Slovakia a.s., ŠANCOVÁ 1/A, BRATISLAVA (00681709) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO : 000332A/OD/08/011 DRUH POHLĎÁVKY : ÚVER V 4777/2008
- 2 Záložné právo v prospech záložného veriteľa: UniCredit Bank Slovakia a. s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO 00681709, na nehnut.-pozemky registra C KN parcelné čísla 106/3, 106/11, 106/12, 160, 161/6, 162/3, v podiele 2/5 na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo:000001A/IU/2013, druh pohľadávky: úver - V 1969/2013 zo dňa 04. 11. 2013.
- 2 Vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na pozemky registra C KN parc. č. 106/3 a 106/12 v rozsahu podľa geometrického plánu č. 44026595-37/2012 zo dňa 21. 06. 2012 v prospech: Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a. s. IČO 36442151, Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina na základe R 613/2015,
- 2 VI.2 Koprna Peter - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 2175/2016, JUDr. Ivan Nestor Bratislava, Z-1094/2017,

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 772 v k. ú. Krmeš . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc.č. 219 orná pôda o výmere 7897 m²**B. Vlastníci:**

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

1

spoluvlastnícky podiel 1/2

Účastník právneho vzťahu - Vlastník

2

spoluvlastnícky podiel 1/2

C. Ľarchy:

Por.č.:

- 1 ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA TAM VEDENÉ NEHNUTEĽNOSTI - KN--E PARCELU ČÍSLO 219 A 296 PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA : UniCredit Bank Slovakia a.s., ŠANCOVÁ 1/A, BRATISLAVA (00681709) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO : 000332A/OD/08/011 DRUH POHL'ADÁVKY : ÚVER V 4777/2008
- 1 Záložné právo v prospech záložného veriteľa: UniCredit Bank Slovakia a. s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO 00681709, na nehnut.-pozemky registra C KN parcelné čísla 219, 296, v podiele 1/2, na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo 000001A/IU/2013.; druh pohľadávky: úver - V 1969/2013 zo dňa 04. 11. 2013.
- 2 ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA TAM VEDENÉ NEHNUTEĽNOSTI - KN--E PARCELU ČÍSLO 219 A 296 PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA : UniCredit Bank Slovakia a.s., ŠANCOVÁ 1/A, BRATISLAVA (00681709) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO : 000332A/OD/08/011 DRUH POHL'ADÁVKY : ÚVER V 4777/2008
- 2 Záložné právo v prospech záložného veriteľa: UniCredit Bank Slovakia a. s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO 00681709, na nehnut.-pozemky registra C KN parcelné čísla 219, 296, v podiele 1/2, na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo 000001A/IU/2013.; druh pohľadávky: úver - V 1969/2013 zo dňa 04. 11. 2013.
- 2 VI.2 Koprna Peter - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 2175/2016, JUDr. Ivan Nestor Bratislava, Z-1094/2017,

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.12.2018

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.12.2018

d) Technická dokumentácia:

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené ani porovnávané. Porovnávaný bol výpis z listu vlastníctva a katastrálna mapa . V znaleckom posudku sú zohľadnené aj vyjadrenia obce Vlachy Skutkový stav je popísaný v znaleckom posudku . Pohľad na hodnotené pozemky je dokumentovaný vo fotodokumentácii

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pozemky C KN par.č. 106/12 a 162/3 sú evidované v liste vlastníctva č. 822 k.ú. Vlachy a sú zakreslené v katastrálnej mape. Pozemok E KN par.č. 219 je evidovaný v liste vlastníctva č. 772 k.ú. Krmeš a je zakreslený v katastrálnej mape. Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky

- C KN parc. č. 106/12 ostatné plochy o výmere 3640 m²
- C KN parc. č. 162/3 ostatné plochy o výmere 2458 m²
- E KN parc. č. 219 orná pôda o výmere 7897 m²

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

Predmetom ohodnotenia nie sú pozemky evidované ako trvalý trávny porast a orná pôda mimo zastavaného územia obce neurčené na výstavbu

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**



Pozemky par.č. 106/12 a 162/3 ležia mimo zastavaného územia obce Vlachy v k.ú. Vlachy parcela č. 219 v k.ú. Krmeš. Obec má podľa internetovej stránky 590 obyvateľ'ov. Je to obchod s potravinami, materská škola , knižnica , kostol . Od okresného mesta Liptovský Mikuláš je vzdialená 17 km. Dostupnosť do centra obce je do 5 minút cesty autom , k zastávke autobusu do 10 minút cesty peši. V obci je rozvod elektrickej energie a vodovodu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na parcele č. 106/12 je asfaltová cesta , na par.č. 162/3 je potok . Iné využitie nepredpokladám. Pozemok parcela č. 219 je zarastený trávou, burinou a náletmi. Podľa vyjadrenia obce je celý pozemok určený územným plánom na zastavanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti . Na nehnuteľnosť nie sú viazané žiadne i vecné bremená .Zriadené je záložné právo v prospech UniCredit Bank a.s.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * kPD$$

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 zvyšujúcich faktorov

kr- koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1.2 LV č. 822**POPIS**

Pozemky ležia mimo zastavaného územia obce Vlachy v k.ú. Vlachy . Obec má podľa internetovej stránky 590 obyvateľov. Je to obchod s potravinami, materská škola , knižnica , kostol . Od okresného mesta Liptovský Mikuláš je vzdialená 17 km. Na parcele č. 106/12 je asfaltová cesta , na par.č. 162/3 je potok . Dostupnosť do centra obce je do 5 minút cesty autom , k zastávke autobusu do 10 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie a vodovodu. Pozemky sú v rovinnom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
106/12	ostatná plocha	3640	3640,00	1/1	3640,00
162/3	ostatná plocha	2458	2458,00	1/1	2458,00
Spolu výmera					6 098,00

Obec: Vlachy
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby – cesta a vodný tok	0,90
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,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4., plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí,	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,7776
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 0,7776$	2,58 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 6 098,00 \text{ m}^2 * 2,58 \text{ Eur/m}^2$	15 732,84 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcely č. 106/12	$3 640,00 \text{ m}^2 * 2,58 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	9 391,20
parcely č. 162/3	$2 458,00 \text{ m}^2 * 2,58 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	6 341,64
Spolu		15 732,84

2.1.1.3 LV č. 772**POPIS**

Pozemok leží mimo zastavaného územia obce Vlachy v k.ú. Krmeš . Obec má podľa internetovej stránky 590 obyvateľov. Je to obchod s potravinami, materská škola , knižnica , kostol . Od okresného mesta Liptovský Mikuláš je vzdialená 17 km. Pozemok parcela č. 219 je zarastená trávou, burinou a náletmi. Dostupnosť do centra obce je do 5 minút cesty autom , k zastávke autobusu do 10 minút cesty peši. Podľa vyjadrenia obce je celý pozemok určený územným plánom na zastavanie. K pozemku nie sú privedené inžinierske siete. Pozemok je v svahovitom teréne.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
219	orná pôda	7897	7897,00	1/1	7897,00

Obec: Vlachy
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy,	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,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy území (1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitost' terénu, ,	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 3,00 * 0,70$	2,0412
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,0412$	6,78 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 7 897,00 \text{ m}^2 * 6,78 \text{ Eur/m}^2$	53 541,66 Eur

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
LV č. 822 - parc. č. 106/12 (3 640 m ²)	9 391,20
LV č. 822 - parc. č. 162/3 (2 458 m ²)	6 341,64
LV č. 772 - parc. č. 219 (7 897 m ²)	53 541,66
Spolu pozemky (13 995,00 m²)	69 274,50
Všeobecná hodnota celkom	69 274,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	69 300,00

Slovom: Šestdesiatdeväťtisícristo Eur

V Dolnom Kubíne dňa 11.01.2019

Ing. Marián Pilka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva č. 822
3. List vlastníctva č. 772
4. Kópia z katastrálnej mapy parcely "C"
5. Kópia z katastrálnej mapy parcely "E"
6. Informácia obce Vlachy
7. Potvrdenie obce Vlachy
8. 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 410 /2018

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

Dolný Kubín dňa 11.01.2019

Ing. Marián PILKA