

Meno, adresa znalca:  
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno  
tel: 0905 702 894

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

**číslo 163/2020**

**Zadávateľ:** LICITOR group. a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** 163/2020 zo dňa 14.07.2020.

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.1918/223, 1918/225, 1918/229, katastrálne  
Územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky, ako podklad dobrovoľnú dražbu podľa zákona  
527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

**Počet listov ( z toho príloh ):** 15 (8)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.1918/223, 1918/225, 1918/229, katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky,

**2. Účel posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 14.07.2020.

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 14.07.2020.

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka č.163/2020 (D 800420) zo dňa 14.07.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.9307, zo dňa 18.07.2020, katastrálne územie Nové Zámky,

obec Nové Zámky, okres Nové Zámky.

Kópia za katastrálnej mapy, zo dňa 18.07.2020, katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky.

**5.2 Obstarané znalcom :**

Fotodokumentácia

**6. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

**7. Použité právne predpisy a literatúra :**

- 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. 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 znení neskorších predpisov
- 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- 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) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z.
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.9307, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 18.07.2020 katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky.

#### A. Majetková podstata:

##### Pozemok:

Parc.č.1918/223 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13103 m<sup>2</sup>

Parc.č.1918/225 zastavané plochy a nádvoria o výmere 275 m<sup>2</sup>

Parc.č.1918/229 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1500 m<sup>2</sup>

##### B. Vlastníci:

1. v podiele 1/1PROSPECT, s.r.o., Nové Zámky, J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.9307 zo dňa 18.07.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

##### C. Ťarchy:

Zriadenie záložného práva v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.Mlynské nivy1, 829 09 Bratislava, IČO 31 320155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č.373/2017/ZZ zo dňa 16.3.2017, na nehnuteľnosť parc.č.1918/223- podľaV-1506/2017 zo dňa 07.04.2017- č.zmeny1528/2017.

##### D.Iné údaje:

geom.plán č.133/2008

geom.plán.č.80/2001.

#### c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.07.2020, za účasti zástupcu objednávateľa a znalca . Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 14.07.2020.

#### d) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

14.07.2020.

**e) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:** Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, pozemky parc.č.1918/223, 1918/225, 1918/229 sú zapísané na LV č.9307 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou.

#### f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

##### Pozemky:

Parc.č.1918/223 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13103 m<sup>2</sup>

Parc.č.1918/225 zastavané plochy a nádvoria o výmere 275 m<sup>2</sup>

Parc.č.1918/229 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1500 m<sup>2</sup>

Spoluvlastnícky podiel 1/1

#### g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosť sa nachádza v meste Nové Zámky, v obytnej časti mesta, v zastavanom území mesta, v zástavbe bytových domov a obchodných budov, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii (ul.Andovská). Mesto má cca 40000 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu okresný úrad, mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta priemerný, ponuka je v rovnováhe s dopytom.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemky sú pripravené na zástavbu v zmysle územného plánu mesta.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nehnuteľnosť (parc.č.1918/223) je zaťažená ťarchou. Zriadenie záložného práva v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.Mlynské nivy1, 829 09 Bratislava, IČO 31 320155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č.373/2017/ZZ zo dňa 16.3.2017, na nehnuteľnosť parc.č.1918/223- podľaV-1506/2017 zo dňa 07.04.2017- č.zmeny1528/2017.Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typu technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

### 2.2 POZEMKY

#### 2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

###### POPIS

Pozemky sú rovinné, prístupný cez ul.Andovská. Pozemky sú rovinné, v obytnej časti mesta, v zastavanom území mesta, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, kanalizáciu, elektrickú rozvodnú sieť, telekomunikačnú sieť.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1918/223	zastavané plochy a nádvoria	13103	13103,00	1/1	13103,00
1918/225	zastavané plochy a nádvoria	275	275,00	1/1	275,00
1918/229	zastavané plochy a nádvoria	1500	1500,00	1/1	1500,00

**Spolu výmera** **14 878,00**

###### Obec:

Nové Zámky

###### Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/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,	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ 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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00

faktorov		
$k_R$		
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,15 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	9,4185
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 9,4185$	93,81 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 14\,878,00 \text{ m}^2 * 93,81 \text{ €/m}^2$	<b>1 395 705,18 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1918/223	$13\,103,00 \text{ m}^2 * 93,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 229 192,43
parc. č. 1918/225	$275,00 \text{ m}^2 * 93,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	25 797,75
parc. č. 1918/229	$1\,500,00 \text{ m}^2 * 93,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	140 715,00
<b>Spolu</b>		<b>1 395 705,18</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Pozemky sú pripravené na zástavbu v zmysle územného plánu mesta. Nehnutelnosť (parc.č.1918/223) je zaťažená ťarchou. Zriadenie záložného práva v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.Mlynské nivy1, 829 09 Bratislava, IČO 31 320155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č.373/2017/ZZ zo dňa 16.3.2017, na nehnuteľnosť parc.č.1918/223- podľa V-1506/2017 zo dňa 07.04.2017- č.zmeny1528/2017. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Nové Zámky - parc. č. 1918/223 (13 103 m <sup>2</sup> )	1 229 192,43
Nové Zámky - parc. č. 1918/225 (275 m <sup>2</sup> )	25 797,75
Nové Zámky - parc. č. 1918/229 (1 500 m <sup>2</sup> )	140 715,00
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 395 705,18</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 400 000,00</b>
<b>Slovom: Jedenmiliónštyristotisíc Eur</b>	

## IV. PRÍLOHY

Objednávka č.163/2020 (D 800420) zo dňa 14.07.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.9307, zo dňa 18.07.2020, katastrálne územie Nové Zámky,

obec Nové Zámky, okres Nové Zámky.

Kópia za katastrálnej mapy, zo dňa 18.07.2020, katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky.

Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA