

**Znalec:** Ing. Miroslav Todák, ul. Čsl. brigády 1611/16, 031 01 Lipt. Mikuláš.  
Evidenčné číslo znalca 913554. Číslo tel. 0905330424.

---

**Zadávateľ:** ProAuctio s. r. o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica.

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 23.3.2015.

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **číslo 109/2015**

**Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty :** Pozemky parc. č. KN-C 5531/10 a 5531/11 v Meste Liptovský Mikuláš v k. ú. Lipt. Mikuláš, pre účel dražby.

**Počet listov (z toho príloh) : 17 (8)**

**Počet odovzdaných vyhotovení : 4**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu - Pozemky parc. č. KN-C 5531/10 a 5531/11 v Meste Liptovský Mikuláš v k. ú. Lipt. Mikuláš, pre účel dražby.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 23.3.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 5.4.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20.4.2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Žiadne.

**5.2 Získané znalcom:**

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- List vlastníctva č. 6489 vyhotovený dňa 18.4.2015 cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z mapy vyhotovená dňa 18.4.2015 cez katastrálny portál.
- Aktuálna časť územného plánu mesta L. Mikuláš.

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

**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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

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.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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:**

Žiadne.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Dražba.

## 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 v platnom znení.

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Kombinovanú metódu vychádzajúcu z výnosu formou prenájmu a metódu porovnávaciú nie je možné použiť v dôsledku nedostatočného použitia porovnateľných prevodov porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite, resp. údajov o nájme porovnateľných nehnuteľností.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z listu vlastníctva č. 6489 vyhotovený dňa 18.4.2015 cez katastrálny portál, z ktorého sú zrejmé nasledujúce údaje :

**ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA**

**Parcely registra „ C „ evidované na katastrálnej mape ( uvádzam len predmet ohodnotenia )**

Pozemok parc. č. 5531/10 o výmere 208 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha

Pozemok parc. č. 5531/11 o výmere 269 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha

**AS B : VLASTNÍCI**

1 ROBŠTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš, Družstevná 6, Liptovský Mikuláš, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

**Titul nadobudnutia :** Vid' LV č. 6489 v prílohe znaleckého posudku

**ČASŤ C : ŤARCHY :**

ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA TAM VEDENÉ NEHNUTEĽNOSTI - KN-C PARCELU ČÍSLO 5531/1 a 5531/4 a STAVBA s.č. 2184 NA POZEMKU KN 5531/4 - RAC. STROJOVÁ DIELŇA PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA : COOP PRODUKT SLOVENSKO, MLIKARENŠKÁ 10, BRATISLAVA (00168637) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO : DRUH POHLADÁVKY : ÚVER V 1707/2008

ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA TAM VEDENÉ NEHNUTEĽNOSTI - KN-C PARCELU ČÍSLO 5531/7 a STAVBA s.č. 2358 NA POZEMKU KN 5531/7 - DIELŇA PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA : COOP PRODUKT SLOVENSKO, MLIKARENŠKÁ 10, BRATISLAVA (00168637) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO : DRUH POHLADÁVKY : ÚVER V 824/2009

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 351/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-1947/2011,

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť Ex 270/2011, JUDr. Šutliak Miroslav Lipt Mikuláš, Z-3886/2011,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti Ex 270/2011, JUDr. Šutliak Miroslav Lipt Mikuláš, P-870/2011,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 1813/2011, JUDr. Matejovie Peter Lipt. Mikuláš, Z-3914/2011,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti EX 351/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, P-1202/2011,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 467/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-5370/2011,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 717/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-5371/2011,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 805/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-5372/2011,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1063/2011, JUDr. Franek Ján Lipt Mikuláš, Z-5373/2011,  
Záložné právo pre Mesto Liptovský Mikuláš, č.k. D a P: 2011/06050-Pr, Z-4408/2011,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 1797/2011, JUDr. Ing. Pavol Malík Žilina, Z-371/2012,  
Vl.1 ROBSTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš - podiel 1/1 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 5/2012, JUDr. Ladislav Mikeska, Liptovský Mikuláš, Z-716/2012,  
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 3548/11, Mgr. Róbert Segla Prešov, Z-1041/2012,  
Záložné právo V 1707/2008 sa vzťahuje aj na pozemok C KN p.č. 5531/9, 5531/10, 5531/11, 5531/12, 5531/13, 5531/14, 5531/15, 5531/16, 5531/17, 5531/18, 5531/19, 5531/20 - R 1000/2014;  
Záložné právo V 824/2009 sa vzťahuje aj na pozemok C KN p.č. 5531/21, 5531/22, 5531/23 a stavby s.č. 4622 na p.č. 5531/7, stavba s.č. 4623 na p.č. 5531/23, stavba s.č. 4624 na p.č. 5531/21 - R 1000/2014;

**Iné údaje :** Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.4.2015 za účasti zástupcu objednávateľa.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatelom nebola poskytnutá technická a ani stavebná dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

- Pozemky parc. č. KN-C 5531/10 a 5531/11 v Meste Liptovský Mikuláš v k. ú. Lipt. Mikuláš.

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

Žiadne.

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Zastavaná plocha****POPIS**

Pozemky parc. č. KN-C 5531/10 a 5531/11 sa nachádzajú v Meste Liptovský Mikuláš, v k. ú. Liptovský Mikuláš. Nachádzajú sa východne od centra mesta Lipt. Mikuláš, cca 5 min. jazdy autom, na ulici Družstevnej, v areáli spoločnosti ROBSTAV, stavebné družstvo. Prístup k pozemkom je priamo z príľahlej miestnej komunikácie - ul. Družstevná. V tesnej blízkosti pozemkov sa nachádzajú všetky inžinierske siete - verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrická energia a plyn. V blízkosti sa nachádza autobusová zastávka SAD a MHD. Pozemky sa nachádzajú v zmysle platného územného plánu mesta vo výrobnou obslužnej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5531/10	zastavaná plocha a nádvorie	208	208,00	1/1	208,00
5531/11	zastavaná plocha a nádvorie	269	269,00	1/1	269,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>477,00</b>

**Obec:**

Liptovský Mikuláš

**Východisková hodnota:**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľ'ov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,20
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00

$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov		1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,8000
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,8000$	29,88 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 477,00 \text{ m}^2 * 29,88 \text{ €/m}^2$	14 252,76 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5531/10	6 215,04
parcela č. 5531/11	8 037,72
<b>Spolu</b>	<b>14 252,76</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnute nos** :Pozemky parc. č. KN-C 5531/10 a 5531/11 v Meste Liptovský Mikuláš v k. ú. Lipt. Mikuláš.

**Vlastník** : ROBSTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš, Družstevná 6, Liptovský Mikuláš, SR

**Výpis z KN** :List vlastníctva č. 6489 pre k. ú. Lipt. Mikuláš.

**Pozemky:**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Zastavaná plocha	5531/10	208,00
Zastavaná plocha	5531/11	269,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 14 252,76 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 5531/10 (208 m <sup>2</sup> )	6 215,04
Zastavaná plocha - parc. č. 5531/11 (269 m <sup>2</sup> )	8 037,72
<b>Spolu VŠH</b>	<b>14 252,76</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>14 300,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **14 300,00 €**

Slovom: **Štrnásťtisícristo Eur**

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka list 9-11
- List vlastníctva . 6489 list 12-14
- kópia z katastrálnej mapy list 15
- aktuálna časť územného plánu mesta LM list 16



## 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 odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913554.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 109/2015 znaleckého denníka č. 16. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 109/2015.

**Ing. Miroslav Todák**