

**Znalec** : Ing.Gustáv Hodúl, Za Ferenitkou 6, NITRA, tel.0902 244622  
znalec pre základný odbor stavebníctvo,  
odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávateľ posudku** : Správcovská kancelária LawService Recovery, k.s.,  
Stráž 223, 960 01 Zvolen, IČO 47 817 003 – správca  
Úpadcu Potraviný Kačka, a.s. „v konkurze“ so sídlom  
Dukelských hrdinov 2, 984 01 Lučenec, IČO:36 620 319

**Číslo objednávky** : objednávka zo dňa 02.02.2021 pod zn.2K/12/2019 S 1731

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **č.15/2021**

**Vo veci** : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkovej parcely  
č.364/2 registra C KN nachádzajúcej sa v kat.území Golianovo obce  
Golianovo, okr.Nitra.

**Počet listov** : 23, z toho príloh 14.

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 4x zadávateľ  
1x archív znalca

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1.Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania :** stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkovej parcely č.364/2 registra C KN nachádzajúcej sa v kat.území Golianovo obce Golianovo,okr.Nitra.

**2.Účel znaleckého posudku :** stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti z dôvodu jej speňaženia dobrovoľnou dražbou.

**3.Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný :** 10.02.2021.

**4.Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavby ohodnocuje :** 22.02.2021.

**5.Podklady na vypracovanie posudku :**

**a/ podklady dodané zadávateľom :**

- Písomná objednávka Správcovskej kancelárie LawService Recovery,k.s., zo dňa 02.02.2021 pod zn.2K/12/2019 S 1731 - kópia.
- Čiastočný výpis z uznesenia č.67/2018 z. Zasadnutia OZ v Golianove konaného dňa 12.07.2018 - kópia.
- Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena uzatvorená dňa 18.07.2018 - kópia.
- Dodatok č.1 ku Kúpnej zmluve a zmluve o zriadení vecného bremena uzatvorený dňa 18.09.2018 - kópia.

**b/ podklady získané znalcom :**

- Výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.02.2021 z listu vlastníctva č.2381 - kópia.
- Informatívne kópie z mapy vytvorené cez katastrálny portál dňa 10.02.2021 - kópie.
- Vyjadrenie Obce Golianovo k funkčnému využitiu pozemku vydané dňa 11.02.2021 pod č.OcÚ2/2021-005 - kópia.
- Časť Uznesenia z 2.zasadnutia OZ v Golianove konaného dňa 08.03.2018 - kópia.
- Ústne informácie starostu obce Golianovo - Mgr.Luboša Kolárika.

**6.Použitá právne predpisy a literatúra :**

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.
- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch,tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č.93/2006 Z.z.,ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č.65/2018 Z.z.,ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z.,ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch,tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

## **7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :**

**Všeobecná hodnota (VŠH)** - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je **trhová hodnota**.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa :** stanovenie všeobecnej hodnoty samotnej holej pozemkovej parcely č.364/2 registra C KN.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a/ výber použitej metódy**

Pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacia metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód určených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z. Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

#### **b/ vlastnícke a evidenčné údaje**

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku je samotná holá pozemková parcela č.364/2 registra C KN nachádzajúca sa v kat.území Golianovo obce Golianovo.

Predmetná pozemková parcela č.364/2 je vedená v KN v LV č.2381 ako ostatná plocha v ZÚO o celkovej výmere 1200m<sup>2</sup>.

Vlastník predmetného posudzovaného pozemku je zapísaný v čiastočnom LV č.2381 a je ním : spoločnosť Potraviný Kačka, a.s. v konkurze, Dukelských hrdinov 2, Lučenec, PSČ 984 01, SR - v 1/1-ine.

#### **c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia**

Obhliadka predmetného pozemku bola vykonaná mnou osobne na tvári miesta dňa 10.02.2021.

#### **d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom**

Nakoľko sa jedná o posúdenie a stanovenie všeobecnej hodnoty holého pozemku žiadna technická dokumentácia nebola zadávateľom posudku predložená. Predložená bola kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena uzatvorená dňa 18.07.2018 spolu s dodatkom č.1 ku Kúpnej zmluve a zmluve o zriadení vecného bremena uzatvoreným dňa 18.09.2018.

Znalcom bolo zabezpečené písomné vyjadrenie Obce Golianovo k funkčnému využitiu pozemku vydané dňa 11.02.2021 pod č.OcÚ2/2021-005.

**e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom**

Obhliadkou bolo zistené, že situovanie vyššie uvedenej pozemkovej parcely č.364/2 registra C KN nachádzajúcej sa v kat.území Golianovo obce Golianovo je v súlade so získanými dokladmi, výpisom z KN z listu vlastníctva č.2381 a informatívnymi kópiami z mapy.

**Výpis z KN z listu vlastníctva č.2381 vytvoreného cez katastrálny portál dňa 10.02.2021, kat.územie Golianovo obce Golianovo**

**Okres :** Nitra

**Obec :** Golianovo

**Katastrálne územie :** Golianovo

**Časť A :** Majetková podstata

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcela č.364/2 - ostatná plocha v ZÚO o celkovej výmere 1200m<sup>2</sup>

**Časť B :** Vlastníci a iné oprávnené osoby

**Účastník právneho vzťahu : Vlastník**

1.Potraviny Kačka, a.s. v konkurze, Dukelských hrdinov 2, Lučenec, PSČ 984 01, SR Spoluvlastnícky podiel - 1/1

**Časť C :** Ťarchy

Por.č.: 1

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na nehn.C KN p.č.364/2

a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení v rozsahu vyzn.v GP č.103/2017 (ZPMZ 744)

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v rozsahu vyzn.v GP č.103/2017

c) vstup, prechod a prejazd peši, motor. a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bodoch a) a b) v celom rozsahu zaťažených nehn.v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava (IČO:36361518) podľa V-7415/2017-572/2017, V 127/18 - 141/18, V 7112/18-374/18.

Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO:36854140, podľa V 5627/2019 zo dňa 15.7.2019 na nehn.registra C KN parc.č.364/2-311/19.

**Iné údaje :**

1.Právo spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, akýmkoľvek motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami alebo vozidlami, strojmi a mechanizmami v celom rozsahu C KN parc.č.435/396 v prospech každodobého vlastníka nehnut.:C KN parc.č.364/2 podľa V-7012/2018-374/2018.

1.Zmena názvu spoločnosti R 873/20 - 269/20.

**Poznámka :**

Bez zápisu.

**f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**  
 pozemková parcela č.364/2 - ostatná plocha v ZÚO o výmere 1200m<sup>2</sup>

**g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**  
 neboli zistené.

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

### **a/ Analýza polohy nehnuteľnosti**

Predmetný posudzovaný pozemok - pozemková parcela č.364/2 registra C KN sa nachádza v kat.území Golianovo obce Golianovo v zastavanom území obce v jej centrálnej časti v blízkosti novovybudovaného ihriska, kostola, Obecného úradu, školy, kultúrneho domu, pošty a supermarketu Jednoty.

Prístup k nehnuteľnosti je možný z verejnej spevnenej asphaltovej obecnej komunikácie (p.č.372/1) i z pozemkovej parcely č.435/36, ktorá je taktiež vo vlastníctve obce Golianovo.

V súčasnosti sa na p.č.364/2 nachádza i štrkodrvou spevnená komunikácia, ktorá slúži ako prístup k novovybudovanému ihrisku. Po zastavaní pozemkovej parcely č.364/2 je jej vlastník povinný vybudovať časť novej prístupovej komunikácie na p.č.435/36.

Pre každodobého vlastníka pozemkovej parcely č.364/2 je zriadené cez pozemkovú parcelu č.435/36 právo spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, akýmkoľvek motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami alebo vozidlami, strojmi a mechanizmami v celom jej rozsahu, ktoré je i zapísané v LV č.2381 v časti C:Ďarchy - iné údaje.

Pozemok je možné v súčasnosti napojiť v danom mieste na nasledovné verejné inžinierske siete v obci - vodovod, rozvod plynu, elektrinu a telefónnu sieť. V obci prebieha v súčasnosti i výstavba obecnej kanalizácie.

Obec Golianovo sa nachádza cca.10km juhovýchodným smerom od krajského mesta Nitra smerom na mesto Vráble. Z tohto dôvodu je i oblasťou so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností mestského obyvateľstva Nitry. V obci sa už dlhší čas realizuje i značná sústredená výstavba rodinných domov.

Obec Golianovo má vybudovanú rozšírenú obchodnú sieť a sieť služieb, v obci sa nachádza Obecný úrad, základná škola, materská škola, pošta, zdravotné stredisko, zubná ambulancia, kultúrny dom, športový areál i reštauračné zariadenia. Nachádza sa tu i niekoľko spoločností, ktoré zabezpečujú pracovné príležitosti pre miestne obyvateľstvo.

Dopravné spojenie s okolitými mestami Nitra a Vráble je možné z obce iba medzimestskou autobusovou dopravou.

Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako jej centrálnu časť.

### **b/ Analýza využitia nehnuteľnosti**

Jedná sa o pozemkovú parcelu situovanú v centrálnej časti obce, ktorá je určená podľa platného ÚPN obce Golianovo na zastavanie stavbou komerčnej občianskej vybavenosti s jej príslušenstvom (obchod, služby a pod.).

Za týmto účelom bol pozemok Obcou Golianovo súčasnému vlastníkovi odpredaný s podmienkou vybudovania i časti miestnej komunikácie na p.č.435/36. Iné využitie predmetného posudzovaného pozemku ako je vyššie uvedené v súčasnosti nie je bez zmeny ÚPN obce možné.

### **c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti**

Časťou pozemkovej parcely č.364/2 je vedené elektroenergetické zariadenie, ktorého trasa je vyznačená v geometrickom pláne č.103/2017.

Na túto časť pozemku je zriadené v LV č.2381 v časti C:Ďarchy vecné bremeno jeho uloženia, užívania, prevádzkovania, údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie i práva vstupu, prechodu a prejazdu v prospech Západoslovenskej distribučnej, a.s., Bratislava.

Na predmetnú pozemkovú parcelu č.364/2 je zriadené i záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Bratislava.

Po zastavaní pozemkovej parcely č.364/2 je jej vlastník povinný vybudovať časť novej prístupovej komunikácie na vedľajšej parcele č.435/36.

Inak v danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie predmetného posudzovaného pozemku k jeho súčasnému zastavaniu stavbou komerčnej občianskej vybavenosti s jej príslušenstvom (obchod, služby a pod.).

## 2.1 Ostatná plocha v ZÚO - parcela č.364/2

v kat.území Golianovo obce Golianovo je pozemková parcela č.364/2 registra C KN vedená v KN ako ostatná plocha v ZÚO o celkovej výmere 1200m<sup>2</sup>.

Parcela je rovinná, nachádza sa centrálnej časti obce zastavanej objektmi občianskej vybavenosti obce (ihrisko, kostol, Obecný úrad, škola, kultúrny dom, pošta a supermarket Jednoty), bytovými domami i objektmi individuálnej bytovej výstavby.

Prístup k nehnuteľnosti je možný z verejnej spevnenej asphaltovej obecnej komunikácie (p.č.372/1) i z pozemkovej parcely č.435/36, ktorá je taktiež vo vlastníctve obce Golianovo.

V súčasnosti sa na p.č.364/2 nachádza i štrkodrovou spevnená komunikácia, ktorá slúži ako prístup k novovybudovanému ihrisku. Po zastavaní pozemkovej parcely č.364/2 je jej vlastník povinný vybudovať časť novej prístupovej komunikácie na p.č.435/36.

Časťou pozemkovej parcely č.364/2 je vedené elektroenergetické zariadenie, ktorého trasa je vyznačená v geometrickom pláne č.103/2017.

Na túto časť pozemku je zriadené v LV č.2381 v časti C:Ďarchy vecné bremeno jeho uloženia, užívania, prevádzkovania, údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie i práva vstupu, prechodu a prejazdu v prospech Západoslovenskej distribučnej, a.s., Bratislava.

Na predmetnú pozemkovú parcelu č.364/2 je zriadené i záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Bratislava.

Pozemok je možné v súčasnosti napojiť v danom mieste na nasledovné verejné inžinierske siete v obci - vodovod, rozvod plynu, elektrinu a telefónnu sieť. V obci prebieha v súčasnosti i výstavba obecnej kanalizácie a realizuje sa tu už dlhší čas značná sústredená výstavba rodinných domov.

Obec Golianovo sa nachádza cca.10km juhovýchodným smerom od krajského mesta Nitra smerom na mesto Vráble a je obcou so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností mestského obyvateľstva z krajského mesta Nitry.

Z tohto dôvodu, prihliadnuc k funkčnému využitiu predmetného posudzovaného pozemku, východiskovú hodnotu pozemku za 1m<sup>2</sup> stanovujem 60% z východiskovej tabuľkovej hodnoty 26,56 EUR za 1m<sup>2</sup> stanovenej pre krajské mesto Nitru.

### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Obec : Golianovo

Východisková hodnota :  $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,75

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,15 * 0,85 * 1,50 * 1,30 * 2,00 * 0,75$	2,8592
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 2,8592$	45,58 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 200,00 \text{ m}^2 * 45,58 \text{ Eur/m}^2$	54 696,00 Eur

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Pozemky :**

*Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : 54 696,00 Eur.*

*Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciacie.*

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
Ostatná plocha v ZÚO - parcela č.364/2 - parc. č. 364/2 (1 200 m <sup>2</sup> )	54 696,00
<b>Spolu VŠH</b>	<b>54 696,00</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b><u>54 700,00</u></b>

**Slovom : Päťdesiatštyritisíc sedemsto Eur.**

V Nitre dňa 22.februára 2021

Podpis znalca

### IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka Správcovskej kancelárie LawService Recovery, k.s., zo dňa 02.02.2021 pod zn.2K/12/2019 S 1731.
2. Výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.02.2021 z listu vlastníctva č.2381.
3. Informatívne kópie z mapy vytvorené cez katastrálny portál dňa 10.02.2021 - dva listy.
4. Vyjadrenie Obce Golianovo k funkčnému využitiu pozemku vydané dňa 11.02.2021 pod č.OcÚ2/2021-005.
5. Časť Uznesenia z 2.zasadnutia OZ v Golianove konaného dňa 08.03.2018.
6. Čiastočný výpis z uznesenia č.67/2018 z. Zasadnutia OZ v Golianove konaného dňa 12.07.2018
7. Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena uzatvorená dňa 18.07.2018 - štyri listy.
8. Dodatok č.1 ku Kúpnej zmluve a zmluve o zriadení vecného bremena uzatvorený dňa 18.09.2018 - dva listy.
9. Fotodokumentácia.



**V.****ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914024.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 15/2021.

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

Podpis znalca