

ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

uzatvorená podľa §13a ods.3 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa príslušných ustanovení § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Povinný z vecného bremena

Slovenská republika

zastúpená Finančným riaditeľstvom Slovenskej republiky

Sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica

Korešpondenčná adresa: Mierová 23, 815 11 Bratislava

Štatutárny orgán: Mgr. Jozef Kiss, MA, prezident finančnej správy

IČO: 424 995 00

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK92 8180 0000 0070 0043 788

štátna rozpočtová organizácia konajúca na základe zákona č. 35/2019 Z. z. o finančnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá je správcom majetku štátu podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

(ďalej len „povinný“)

a

Oprávnený z vecného bremena

FLOS SLOVAKIA, s.r.o.

Sídlo: Ľudmily Podjavorinskej 19/A, 984 01 Lučenec

Korešpondenčná adresa: Ľudmily Podjavorinskej 19/A, 984 01 Lučenec

Štatutárny orgán: Ing. Peter Záborský, konateľ

IČO: 36 018 121

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.

IBAN: SK76 0200 0000 0037 6440 7656

Obchodná spoločnosť zapísaná v OR OS Banská Bystrica, odd. Sro, vl. č. 4186/S

(ďalej len „oprávnený“)

(povinný a oprávnený ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I Úvodné ustanovenia a predmet zmluvy

1. Povinný - Slovenská republika je vlastníkom a Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“), a to nehnuteľného majetku zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 2455 pre okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec ako:
 - a) parcela registra „C“, parcelné číslo **5679/5**, o výmere: 369 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 (zapísaného na liste vlastníctva ako 8163/10000 a 1837/10000)(ďalej len „**Zaťažená nehnuteľnosť**“).
2. Oprávnený - Obchodná spoločnosť FLOS SLOVAKIA, s.r.o. je výlučným vlastníkom nehnuteľností vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 5629, pre okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec ako:
 - a) parcela registra „C“, parcelné číslo 5679/4, o výmere: 776 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - b) parcela registra „C“, parcelné číslo 5679/6, o výmere: 146 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - c) parcela registra „C“, parcelné číslo 5679/7, o výmere: 49 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - d) stavba, súpisné číslo 3034, postavená na parcele registra „C“, parcelné číslo 5679/4, bližšie špecifikovanej pod písm. a) tohto bodu zmluvy, druh a popis stavby: administratívna budova.
3. Nehnuteľnosti uvedené v bodoch 1. a 2. tohto článku zmluvy, sú navzájom susediacimi nehnuteľnosťami.
4. Zaťažená nehnuteľnosť vo vlastníctve povinného predstavuje prístupovú cestu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve oprávneného zapísaných na LV č. 5629 pre katastrálne územie Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, a to k stavbe administratívnej budovy, súpisné číslo 3034, postavenej na parcele registra „C“, parcelné číslo 5679/4, špecifikovanej v bode 2. písm. d) tohto článku zmluvy, ako aj prístup k pozemku registra „C“, parcelné číslo 5679/6, o výmere: 146 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, špecifikovaného v bode 2. písm. b) tohto článku zmluvy (administratívna budova a pozemok ďalej len „**Oprávnená nehnuteľnosť**“).
5. Predmetom tejto zmluvy je zriadenie vecného bremena na Zaťaženu nehnuteľnosť povinným v prospech oprávneného za odplatu a za podmienok, ktoré sú v tejto zmluve ďalej dohodnuté.

Článok II Zriadenie a účel vecného bremena

1. Povinný zriaďuje touto zmluvou z dôvodu zabezpečenia nevyhnutného prístupu vlastníka k jeho nehnuteľnosti podľa § 13a ods. 3 zákona o správe majetku štátu vecné bremeno, spočívajúce v priznaní práva oprávnenému na *vstup a prechod pešo, vjazd a prejazd motorovými vozidlami cez Zaťaženu nehnuteľnosť* (ďalej len „**vecné bremeno**“), za podmienok, ktoré sú v tejto zmluve ďalej dohodnuté. Vecné bremeno sa zriaďuje **in rem**, v prospech vlastníctva Oprávnenej nehnuteľnosti.
2. Oprávnený vecné bremeno prijíma.
3. Pre vylúčenie pochybností platí, že predmetom zaťaženia podľa tejto zmluvy je Zaťaženu nehnuteľnosť v celom rozsahu, tj. vo výmere 369 m²; z uvedeného dôvodu pre tento prípad nebolo

potrebné vyhotovovať geometrický plán podľa § 24 ods. 1 písm. g) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, z ktorého vyplýva povinnosť vyhotovenia geometrického plánu v prípade vecného bremena len pri zriadení vecného bremena k časti pozemku.

Článok III Odplata a spôsob jej úhrady

1. Zmluvné strany sa v súlade s § 13a ods. 3 zákona o správe majetku štátu dohodli, že povinný zriaďuje vecné bremeno podľa tejto zmluvy za **jednorazovú odplatu**.
2. Podkladom pre určenie výšky odplaty za zriadenie vecného bremena uvedeného v článku II tejto zmluvy je **Znalecký posudok č. 52/2024** zo dňa 01.08.2024, vypracovaný znalcom Ing. ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ktorý je zapísaný v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR pod evidenčným číslom ■■■■■.
3. **Jednorazová odplata** za zriadenie vecného bremena uvedeného v článku II tejto zmluvy je medzi zmluvnými stranami dohodnutá na základe Znaleckého posudku č. 52/2024 **vo výške 13.502,13 €** (slovom trinásťtisíc päťstodva eur trinásť eurocentov) – ďalej len „Odplata“.
4. **Odplatu** za zriadenie vecného bremena je oprávnený povinný uhradiť pred podaním návrhu na vklad vecného bremena uvedeného v článku II tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, a to bezhotovostným bankovým prevodom na účet povinného, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy, do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy podľa čl. VII bod 1 tejto zmluvy.
5. V prípade, že oprávnený nezaplatí dohodnutú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa bodu 4. tohto článku zmluvy povinnému najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, povinný si vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť.
6. Odplata sa považuje za zaplatenú dňom pripísania peňažných prostriedkov v plnej výške dohodnutej odplaty na účet povinného.
7. V prípade, ak počas trvania tejto zmluvy dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením alebo výpoveďou podľa zákona alebo na základe príslušných ustanovení tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že oprávnený nemá nárok na vrátenie odplaty zaplatenej za zriadenie vecného bremena podľa bodu 4. tohto článku zmluvy alebo jej pomernej časti a povinný nemá povinnosť takto uhradenú odplatu oprávnenému vrátiť.
8. Oprávnený sa zaväzuje, že v prípade vzniku škody na Zaťaženej nehnuteľnosti v dôsledku výkonu práva plynúceho oprávnenému z vecného bremena, bude znášať všetky potrebné náklady na náhradu/odstránenie škody. Za škodu sa v tomto prípade považuje aj opotrebenie Zaťaženej nehnuteľnosti počas výkonu vecného bremena oprávneným podľa tejto zmluvy. Oprávnený sa tiež zaväzuje spolupodieľať sa na nákladoch potrebných najmä na zachovanie, údržbu a opravu Zaťaženej nehnuteľnosti. V opačnom prípade môže oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok IV Osobitné vyhlásenia zmluvných strán

1. Povinný vyhlasuje, že:
 - a) je oprávnený nakladať so Zaťaženu nehnuteľnosťou v rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy,
 - b) Zaťaženu nehnuteľnosť nadobudol v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky,
 - c) súhlasí s obmedzením užívania Zaťaženej nehnuteľnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

2. Oprávnený vyhlasuje, že:

- a) bude konať tak, aby nespôsobil ujmu na právach povinného ako správcu Zaťaženej nehnuteľnosti, ktorá je majetkom štátu, a ak sa jej nedá vyhnúť, obmedzí ju na najmenšiu možnú mieru,
- b) vecné bremeno podľa tejto zmluvy, bude realizovať v súlade s §13a ods. 3 zákona o správe majetku štátu a vždy len v nevyhnutom rozsahu tak, aby jeho výkon nezasahoval do riadneho užívania Zaťaženej nehnuteľnosti ako aj do plynulého chodu a prevádzky Pobočky Colného úradu Banská Bystrica v Lučenci zriadenej v administratívnej budove, súpisné číslo 1065, na ulici Podjavorinskej, orientačné č. 19 v Lučenci, stojacej na parcele registra „C“ KN č. 5679/2 o výmere 661 m² druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. 2455 pre katastrálne územie Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec – alebo daňového úradu alebo akejkoľvek inej pobočky/úradu nachádzajúcej sa počas trvania tejto zmluvy v administratívnej budove, súpisné číslo 1065, inak si je vedomý toho, že povinný v takomto prípade môže od tejto zmluvy v plnom rozsahu odstúpiť, s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia oprávnenému; tým nie sú dotknuté ďalšie možnosti ukončenia tejto zmluvy a vecného bremena dohodnuté touto zmluvou,
- c) právo prechodu so strojmi a mechanizmami bude realizovať len v nevyhnutom rozsahu, zodpovedajúcim výkonu práva prechodu osôb a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami cez Zaťaženie nehnuteľnosť,
- d) bude znášať primerane náklady potrebné na zachovanie, údržbu a opravy Zaťaženej nehnuteľnosti.

Článok V

Podmienky vzniku a zániku vecného bremena a doba jeho trvania

1. Vecné bremeno podľa tejto zmluvy sa zriaďuje **na dobu neurčitú**.
2. Oprávnený nadobudne práva zodpovedajúce vecnému bremenu podľa tejto zmluvy povolením vkladu vecného bremena v prospech oprávneného do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecného bremena podľa tejto zmluvy podá na príslušný okresný úrad odbor katastrálny výlučne povinný, pričom oprávnený týmto výslovne splnomocňuje povinného na podanie tohto návrhu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy podá povinný až na základe zaplatenia dohodnutej jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena oprávneným podľa článku III tejto zmluvy.
4. Náklady spojené s konaním vo veci vkladu vecného bremena podľa tejto zmluvy na príslušnom okresnom úrade odbor katastrálny vrátane správneho poplatku za katastrálne konanie ako aj náklady za znalecký posudok, ktorého predmetom bolo stanovenie odplaty za obmedzenie vlastníckeho práva povinného, znáša oprávnený.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané.
6. Vecné bremeno zriadené touto zmluvou môže zaniknúť niektorým so spôsobov uvedených v § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“). Zároveň sa zmluvné strany dohodli v súlade s § 48 Občianskeho zákonníka, že povinný môže od tejto zmluvy písomne jednostranne odstúpiť aj v prípade, že oprávnený využíva právo z vecného bremena v rozpore s touto zmluvou alebo dobrými mravmi. Zmluvné strany môžu aj bez uvedenia dôvodu zrušiť túto zmluvu jej vypovedaním. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

7. Vecné bremeno podľa tejto zmluvy môže zaniknúť aj na základe písomnej dohody zmluvných strán, zo zákona (napr. § 151p ods. 2 Občianskeho zákonníka) alebo na základe rozhodnutia príslušného orgánu.
8. V prípade zániku vecného bremena na základe tejto zmluvy je potrebný vklad do katastra nehnuteľností. Vklad do katastra nehnuteľností v prípade zániku vecného bremena z dôvodu výpovede alebo odstúpenia jednej zo zmluvných strán, je oprávnená podať na príslušný katastrálny odbor tá zmluvná strana, ktorá výpoveď alebo odstúpenie realizovala; druhá zmluvná strana touto zmluvou tú zmluvnú stranu, ktorá výpoveď alebo odstúpenie podala, k tomuto podaniu pre daný prípad výslovne oprávňuje a splnomocňuje.

Článok VI

Prevod a prechod práv a povinností

1. Vecné bremeno zriadené touto zmluvou je spojené so Zaťažou nehnuteľnosťou a podľa § 151n ods. 2 Občianskeho zákonníka prechádza s vlastníctvom tejto Zaťaženej nehnuteľnosti na každého jej nadobúdateľa. Na vylúčenie pochybností platí dohoda zmluvných strán o tom, že ak dôjde k rozdeleniu Zaťaženej nehnuteľnosti, bude vecné bremeno viazať na novovzniknutých nehnuteľnostiach v rovnakom rozsahu, ako to vyplýva z tejto zmluvy vo vzťahu k Zaťaženej nehnuteľnosti.
2. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu podľa tejto zmluvy patria oprávnenému, ktorý je ku dňu uzavretia tejto zmluvy výlučným vlastníkom Oprávnenej nehnuteľnosti. Ak dôjde k zmene osoby vlastníka Oprávnenej nehnuteľnosti, práva zodpovedajúce vecnému bremenu podľa tejto zmluvy prechádzajú v zmysle §151n ods. 1 druhá veta Občianskeho zákonníka na nového vlastníka.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej aj ako „MF SR“) podľa §13a ods. 3 zákona o správe majetku štátu. Oznámenie o udelení súhlasu podľa predchádzajúcej vety zo strany MF SR, povinný doručiť oprávnenému do piatich (5) pracovných dní od doručenia všetkých podpísaných rovnopisov tejto zmluvy, opatrených schvaľovacou doložkou MF SR.
2. Zmluvné strany sú povinné spracúvať osobné údaje štatutárneho orgánu druhej zmluvnej strany, ktoré im boli poskytnuté druhou zmluvnou stranou na účel uzatvorenia tejto zmluvy, v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov - ďalej len „Nariadenie GDPR“) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“), pričom zmluvné strany tieto osobné údaje na iný účel spracúvať nesmú.
3. Zmluvné strany sú povinné spracúvať osobné údaje znalca, uvedené v článku III ods. 2 tejto zmluvy a v Prílohe č. 3 tejto zmluvy, za účelom jednoznačného identifikovania znalca, ako vypracovateľa znaleckého posudku, v súlade s Nariadením GDPR a so zákonom č. 18/2018 Z. z., pričom zmluvné strany tieto osobné údaje na iný účel spracúvať nesmú.
4. Zmluvné strany uvádzajú, že pri stanovení rozsahu osobných údajov znalca, uvedených v článku III ods. 2 tejto zmluvy, postupovali v súlade so zásadou minimalizácie osobných údajov uvedenou v ustanovení článku 5 ods. 1 písm. c) Nariadenia GDPR, a tieto osobné údaje sú tak primerané, relevantné a obmedzené na rozsah, ktorý je nevyhnutný vzhľadom na účel uvedený v ods. 3 tohto článku zmluvy, na ktorý ich budú zmluvné strany spracúvať.

5. Ostatné podmienky spracúvania osobných údajov sa riadia zákonmi a osobitnými právnymi predpismi platnými a účinnými v čase spracúvania osobných údajov na území Slovenskej republiky.
6. Úkony súvisiace s nadobudnutím platnosti zmluvy podľa bodu 1. tohto článku zmluvy obstaraním súhlasu zo strany MF SR, vykoná výlučne povinný ako vlastník a správca majetku štátu - Zťažennej nehnuteľnosti. Za týmto účelom je oprávnený povinný poskytnúť povinnému všetku potrebnú súčinnosť, najmä zaobstarať originály alebo úradne overené kópie všetkých potrebných dokladov a dokumentácie, vzťahujúcej sa k danému úkonu, potrebnej ku schvaľovaciemu konaniu na MF SR za účelom schválenia zriadenia vecného bremena k Zťažennej nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je štát. Neposkytnutie uvedenej súčinnosti môže viesť k tomu, že súhlas MF SR nebude udelený, pričom bez udelenia uvedeného súhlasu, táto zmluva nemôže nadobudnúť platnosť. Zmluvné strany berú tiež na vedomie, že na udelenie súhlasu MF SR nie je právny nárok, pričom tento súhlas nemusí byť udelený aj v prípade, ak MF SR bude mať za to, že zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, nie je v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, resp. bude v rozpore so záujmami Slovenskej republiky vo vzťahu k nakladaniu s majetkom štátu.
7. Táto zmluva nadobúda **obligačnoprávnu** účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia v zmysle § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, ktoré zabezpečí povinný. Táto zmluva nadobúda **vecnoprávnu** účinnosť dňom povolenia vkladu vecného bremena príslušným odborom katastrálnym podľa § 28 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Tým nie je dotknutá povinnosť oprávneného uhradiť povinnému dohodnutú odplatu za zriadenie vecného bremena po nadobudnutí platnosti tejto zmluvy podľa podmienok uvedených čl. III bod 4. tejto zmluvy.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 1. Príloha č. 1 - Kópia listu vlastníctva č. 2455 pre katastrálne územie Lučenec, aktuálny výpis z katastrálneho portálu
 2. Príloha č. 2 - Kópia listu vlastníctva č. 5629 pre katastrálne územie Lučenec, aktuálny výpis z katastrálneho portálu
 3. Príloha č. 3 - Znalecký posudok č. 52/2024 znalca: Ing. ██████████, zo dňa 01.08.2024.
9. Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o správe majetku štátu a primerane príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných príslušných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
10. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať iba formou písomných a očíslovaných dodatkov. Ak dôjde k zmene bankového spojenia alebo čísla účtu zmluvnej strany, tak zmluvná strana u ktorej došlo k tejto zmene, bezodkladne písomne oznámi druhej zmluvnej strane túto zmenu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že každá poštová alebo kuriérska zásielka, najmä listová zásielka doručovaná v zmysle tejto zmluvy sa považuje zmluvnými stranami za doručení aj v prípade, že zmluvná strana ako adresát neprevezme takúto zásielku a táto bude uložená na odber v odbernej lehote – v takom prípade uloženia zásielky nastávajú účinky doručenia počnúc 3. dňom od uloženia zásielky na pošte, u kuriéra aj keď sa adresát o doručení nedozvie alebo prevezme zásielku po uvedenej dobe a v odbernej lehote. Inak sa považuje za doručení dňom doručenia alebo dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom na adresu uvedenú v tejto zmluve. V prípade, ak je adresát neznámy, adresa nie je skutočná, alebo sa z akéhokoľvek iného dôvodu zásielku nepodarilo doručiť adresátovi, považuje sa táto za doručení dňom, kedy sa vrátila späť odosielateľovi, resp.

dňom vyznačeným na poštovom podacom lístku. Adresa zmluvných strán uvedená na tejto zmluve sa považuje za doručovaciu až do dňa preukázateľného písomného oznámenia o jej zmene.

12. Zmluva je vyhotovená v 8 (slovom: ôsmich) rovnopisoch - na príslušný okresný úrad, odbor katastrálny budú spolu s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností doručené dva (2) rovnopisy, povinný obdrží tri (3) rovnopisy, oprávnený obdrží dva (2) rovnopisy, jeden (1) rovnopis je určený pre MF SR pre účely schválenia podľa ods. 1 tejto zmluvy.
13. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Lučenci, dňa

V Bratislave, dňa

Za oprávneného:
(FLOS SLOVAKIA, s.r.o.)

Za povinného:
(Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky)

Ing. Peter Záborský
konateľ

Mgr. Jozef Kiss, MA
prezident finančnej správy

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511218 Lučenec
Katastrálne územie : 833673 Lučenec

Dátum vyhotovenia : 12.6.2024
Čas vyhotovenia : 17:41:14
Údaje platné k : 11.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2455

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5679/1	5891	Zastavaná plocha a nádvorie	22	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5679/2	661	Zastavaná plocha a nádvorie	16	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5679/5	369	Zastavaná plocha a nádvorie	22	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 401 Chránené ložiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1065	5679/2	15	Administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	8163/10000
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode správy z 16.5.1997-1612/97,1271/12	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	1837/10000
	Titul nadobudnutia: Zmluva č.265/2017-240/MPRV SR o prevode správy z 28.11.2017, Z-666/2018 - 538/18	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky, Lazovná 63, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 42499500	
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode správy z 16.5.1997-1612/97,1271/12 Žiadosť o vykonanie zmeny údajov v KN z 17.4.2012-R 288/12-1271/12 Žiadosť o zmenu adresy z 17.1.2013, R 36/13-580/13 Zmluva č.265/2017-240/MPRV SR o prevode správy z 28.11.2017, Z-666/2018 - 538/18	
	Iné údaje: K vlastníkovi č.1, 2 je správa k nehnuteľnosti na pozemky registra C KN parcelné číslo 5679/1, 5679/2, 5679/5 a stavbu s.č.1065 na pozemku C KN p.č.5679/2 - 1271/12, 538/18	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

CHRÁNENÉ OBJEKTY-ÚZEMIA-PÁSMO PARCELNÉ ČÍSLO 5679/1,2-1161/03

Zmena na základe obnovy katastrálneho operátu - 572/06

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511218 Lučenec
Katastrálne územie : 833673 Lučenec

Dátum vyhotovenia : 15.7.2024
Čas vyhotovenia : 13:19:12
Údaje platné k : 12.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5629

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5679/4	776	Zastavaná plocha a nádvorie	16	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5679/6	146	Zastavaná plocha a nádvorie	22	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5679/7	49	Zastavaná plocha a nádvorie	22	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 401 Chránené ložiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3034	5679/4	15	Administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	FLOS SLOVAKIA, s.r.o., Ľudmily Podjavorinskej 19/A, Lučenec, PSČ 984 01, SR, IČO: 36018121	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-881/2006 z 11.05.2006 - 5406/06. Kúpna zmluva č. V-2506/2003 z 04.12.2003 - 2870/03. Kúpna zmluva č.V 1396/10 z 25.8.2010-2461/10	
	Iné údaje: Chránené objekty - územia - pásma C KN p.č.5679/4, 5679/6, 5679/7 - 1161/03 Zmena na základe obnovy katastrálneho operátu - 572/06	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, č. V-666/2017 z 10.05.2017, na pozemky registra C KN parc.č.5679/4, 5679/6, 5679/7 a stavbu s.č.3034 na pozemku registra C KN parc.č.5679/4 - 1565/17
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č. V-3549/2017 z 10.11.2017, na C KN p.č.5679/4, 5679/6, 5679/7 a stavbu s.č.3034 na C KN p.č.5679/4 - 4633/17
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č. V-592/2018 z 27.03.2018, na C KN p.č.5679/4, 5679/6, 5679/7 a stavbu s.č.3034 na C KN p.č.5679/4 - 872/18
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, č. V-43/2019 z 28.01.2019, na pozemky registra C KN parc.č. 5679/4, 5679/6, 5679/7 a stavbu s.č. 3034 na pozemku registra C KN parc.č. 5679/4 - 213/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Znalkyňa:

Ing. [REDACTED]
Znalkyňa pre odbor STAVEBNÍCTVO, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác; evidenčné číslo znalkyne [REDACTED]

Mobil [REDACTED] e-mail [REDACTED]

Zadávatel':

FLOS SLOVAKIA, s.r.o., Ľudmily Podjavorinskej 19/A, Lučenec, PSC 984 01, SR,
ICO: 36018121 DIČ 2020080458 IČ DPH SK2020080458

Číslo objednávky : Telefonická objednávka zo dňa 18.07.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

52/2024

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti podľa - VYHLÁŠKY MS SR č. 213/2017 z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z.

Stručná charakteristika predmetu znaleckého skúmania:

Pozemok registra CKN **parcela číslo 5679/5** je vedený na **LV č. 2455**, situovaný v okresnom meste Lučenec, ul. Ľudmily Podjavorinskej, k.ú. Lučenec, obec Lučenec okres Lučenec, pre účel zriadenia odplatného vecného bremena v rozsahu - „**Právo vstupu, prechodu pešo, vjazdu, prejazdu motorovými vozidlami**“.

Počet listov (z toho príloh):

23 listov (z toho 7 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti podľa - VYHLÁŠKY MS SR č. 213/2017 z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z.

- Pozemku registra CKN číslo 5679/5, situovaného na ul. Ľudmily Podjavorinskej v okresnom meste Lučenec

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel zriadenia odplatného vecného bremena v rozsahu - „Právo vstupu, prechodu pešo, vjazdu, prejazdu motorovými vozidlami“.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 18.07.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.08.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- neboli dodané

Zadávateľ prehlásil, že predložil všetky dostupné doklady a informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zadávateľ zodpovedá, že odovzdané doklady sú bez právnych väd.

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 18.07.2024
- Fotodokumentácia zo dňa 18.07.2024
- Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorené cez katastrálny portál, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2455-čiastočný**, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, zo dňa 19.07.2024, aktualizácia katastrálneho portálu: 18.07.2024 - 2 strany
- Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorené cez katastrálny portál, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9858-čiastočný**, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, zo dňa 19.07.2024, aktualizácia katastrálneho portálu: 18.07.2024 - 3 strany
- Kópia katastrálnej mapy, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, zo dňa 19.07.2024
- Úrokové miery vkladov (nové vklady) - údaj za obdobie 2024-05

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá:

PRÍLOHA č. 3 k vyhláške MS SR č. 213/2017 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 492/2004 Z.z. vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z.

Znalecký posudok (ZNP) o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb, je vyhotovený podľa - *VYHLÁŠKY MS SR č. 213/2017 z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z.*

Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „Metodika ÚSI Žilina“) za použitia programového vybavenie HYPO 22.00.000 a MEMO 11.00

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- **VYHLÁŠKA č. 160/2023** Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27. apríla 2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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
- 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
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina 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.

Objektívizácia

Objektívizácia je znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda:

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

9. Vlastnícke a evidenčné údaje : (identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve)

NEHNUTEĽNOSTI SÚ V KATASTRI NEHNUTEĽNOSTÍ EVIDOVANÉ NA LISTE VLASTNÍCTVA č. 2455 v k. ú. LUČENEC. V POPISNÝCH ÚDAJOCH KATASTRA SÚ NEHNUTEĽNOSTI EVIDOVANÉ NASLEDOVNE :

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Výpis z katastra nehnuteľnosti

Okres: Lučenec Dátum vyhotovenia 19.07.2024
 Obec: Lučenec Čas vyhotovenia 9:18:09
 Kat.územie: Lučenec

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2455

ČASŤ A: M A J E T K O V Á P O D S T A T A

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. Číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ	Umiestnenie pozemku
5679/5	369	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1

ČASŤ B: V L A S T N Í C I A I N E O P R Á V N E N E O S O B Y Z P R Á V A K N E H N U T E Ľ N O S T I

Por. Priezv.,meno (názov)
 Č. a miesto trvalého pobytu /sídlo/vlastníka

Vlastník

1 Slovenská republika
 Spoluvlastnícky podiel : 8163/10000
 Titul nadobudnutia:
 Zmluva o prevode spr.vy z 16.5.1997-1612/97,1271/12

2 Slovenská republika
Spoluovlastnícky podiel : 1837/10000
Titul nadobudnutia:
Zmluva c.265/2017-240/MPRV SR o prevode spr.vy z 28.11.2017, Z-666/2018 - 538/18

Správca
3 Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky, Lazovn. 63, Bansk. Bystrica, PSC 974 01, SR,
ICO: 42499500
Titul nadobudnutia:
Zmluva o prevode spr.vy z 16.5.1997-1612/97,1271/12
Žiadosť o vykonanie zmeny .dajov v KN z 17.4.2012-R 288/12-1271/12
Žiadosť o zmenu adresy z 17.1.2013, R 36/13-580/13
Zmluva c.265/2017-240/MPRV SR o prevode spr.vy z 28.11.2017, Z-666/2018 - 538/18

Iné údaje:
K vlastn.kovi c.1, 2 je spr.va k nehnuteľnosti na pozemky registra C KN parcelné c.slo 5679/1, 5679/2, 5679/5 a stavbu s.c.1065 na pozemku C KN p.c.5679/2 - 1271/12, 538/18

ČASŤ C: Ľ A R C H Y

Bez tiarch

10. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: (dátumy, vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie)
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, fotodokumentáciou vykonaná dňa 18.07.2024.

II. POSUDOK

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.2 POZEMKY

Pozemkom sa podľa § 27 katastrálneho zákona č. 344/1992 Zb.v znení nových zákonov - vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z.: rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnosprávnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou držby a hranicou druhu pozemku, poprípade rozhraním spôsobu využitia pozemku.

Parcela je pozemkom, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom.

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,
2) pozemky v zriadených záhradkových osadách,
3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené nastavbu,
4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch 4a)

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [€],

kde

M – výmera pozemkov m^2 ,

$VŠHMJ$ – jednotková všeobecná hodnota pozemkov €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD$ [€/m²],

kde

$VHMJ$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov $VHMJ$

€/m²

a) Bratislava 66,39

b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica
a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56

c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60

d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov 9,96

e) Ostatné obce nad 15000 obyvateľov 6,64

f) Ostatné obce od 5000 do 15000 obyvateľov 4,98

g) Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad **priemyselné, poľnohospodárske využitie**) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených **záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva** môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

kPD – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kF \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$ [-],

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70–2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,50–2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20)

kF – koeficient funkčného využitia územia (0,80–2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

kI – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00–3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

kR - koeficient redukovujúcich faktorov (0,20–0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukovujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)."

Poznámka pod čiarou k odkazu 4a znie:

„4a) §2 ods.4a 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.“

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 LV č. 2455, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec

POPIS

Predmetom ohodnotenia je rovinný pozemok s miernejším klesaním južným smerom - **parc.č. 5679/5**. Pozemok je situovaný severozápadne od centra okresného mesta Lučenec na ulici Ludmily Podjavorinskej, v zastavanom území obytno - priemyselnej časti mesta v chránenom ložiskovom území. Okolitú zástavbu tvoria objekty ľahkej výroby a služieb, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie, bez negatívnych vplyvov na kvalitu bývania. Pozemok parc.č. 5679/5 je situovaný za nákupným centrom TESCO, vedľa „Administratívnej budovy s.č. 1065“ - **vlastník** - Slovenská republika; nájomca - Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky, Lazovná 63, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 42499500

Účel a spôsob využitia pozemku v čase ohodnotenia je:

Pozemok **parc.č. 5679/5** (22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelov. komunikácia, lesná cesta, poľnohospodárska. cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti) - tvorí prístupovú cestu k administratívnej budove s.č. 3034 a tvorí minimálne plošné nároky potrebné pre riadny prístup a obsluhu budovy s.č. 3034 ako aj k parcele číslo 5679/6 vedených na LV číslo 5629.

Znázornený záber plochy, ktorý kopíruje hranicu parcely CKN parc.č. 5679/5 vyhovuje potrebám obsluhy pre osobné i nákladné vozidlá minimálnej požadovanej miere kladených pre tento typ vozidiel v zmysle platných legislatívnych predpisov.

Súčasne konštatujem, že vjazd, prejazd motorovými dopravnými prostriedkami, na zaťaženej parcele je možný.

Táto parcela registra CKN číslo 5679/5 ako celok tvorí nevyhnutne potrebnú plochu vcelku pre riadny pohyb a obsluhu osobných i nákladných vozidiel, ktoré vlastník budovy má vo svojej vozovej flotile.

Pozemok parc.č. 5679/5 je zastavaný spevnenými plochami z cestných panelov. Tvar pozemku je vhodný, "T" pôdorysného tvaru, výmera pozemku je vhodná, jedná sa o rovinný pozemok menšej výmery. Miera zastavanosti

pozemku nie je žiadna a z neho vyplývajúca možnosť jeho využitia na ďalšiu zástavbu nie je možná, lebo sa jedná o prístupovú cestu. Predmetom hodnotenia je spoluvlastnícky podiel **1/1-ina**.

Možnosť využitia hodnotených pozemkov pre iný účel v čase ohodnotenia nie je.

Prístupová cesta - parcela registra EKN parc.č. 3300/1 (LV č. 9858, vl. BB samosprávny kraj, Námestie SNP 23, Banská Bystrica 1) - verejná komunikácia v okresnom meste Lučenec na ul. Ľudmily Podjavorinskej je spevnená, s asfaltovým kobercom v bezprostrednom okolí stavby s chodníkom, s vybudovanými inžinierskymi sieťami - električka, verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovod;

Pozemok registra CKN **parc.č. 5679/5** je vedený na LV č. 2455 (vl. Slovenská republika) ako zastavané plochy a nádvoria, kde jednotková východisková hodnota pozemku v okresnom meste Lučenec je 9,96,- Eur/m². Východisková hodnota je upravená koeficientom polohovej diferenciacie.

Spôsob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelov. komunik. c.ia, lesná cesta, poľnohospodárska. cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Druh chr.nenej nehmuteľnosti

401 Chránené ložiskové územie

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5679/5	zastavaná plocha a nádvorie	369,00	1/1	369,00

Obec:

Lučenec

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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 <i>okresné mesto Lučenec</i>	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby so štandardným vybavením</i>	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v Lučenci s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>priemyselná poloha; plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>veľmi dobrá vybavenosť, možnosť napojenia na verejné siete - električka, verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovod,</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu</i>	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,1975
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,1975$	51,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5679/5	$369,00 \text{ m}^2 * 51,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 103,13
Spolu		19 103,13

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 LV č. 2455, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec

Stanovená všeobecná hodnota pozemku slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetnom pozemku je určené za predpokladu 3,47 % - vo výpočte VŠH nájmu pozemku sa zadáva **úroková miera**: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>, 15 ročnej návratnosti investície a 19,00 % daňového zaťaženia.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 51,770 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 15 rokov

- bežnú stratu výnosu nájomného vo výške 20 % z hrubého výnosu pozemku,
- daň z pozemkov určenej na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Lučenec,
- odhadovanú stratu z dôvodu očakávaného zriadenia vecného bremena vo výške 60 %, odhadované percento zohľadňuje budúce využitie súčasným vlastníkom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva. V prípadoch 50,00 % miery obmedzenia sa hospodárska ujma približne rovná alebo menšia ako hrubý výnos stavby zníženému o náklady. Zníženie oproti 50,00 % miery obmedzenia bude závislý od bežnej straty (tzn. čím vyššia bežná strata, tým menšia hospodárska ujma).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,36 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
parc.č. 5679/5	369	m ²	369,00	5,296	1 954,22

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Výška dane z pozemku podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Lučenec o dani z nehnuteľností pre pozemky druhu zastavaná plocha a nádvorie	$(369 * 4,64) * 0,99 / 100$	16,95
Predpokladané bežné náklady spolu:		16,95

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 1\,954,22 - 16,95 - 390,84 (20\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 1\,546,43 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Výška dane z pozemku podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Lučenec o dani z nehnuteľností pre pozemky druhu zastavaná plocha a nádvorie	$(369 * 4,64) * 0,99 / 100$	16,95
Predpokladané budúce náklady spolu:		16,95

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 60 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $60 * (100 - 20) / 100 = 48,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,954,22 - 16,95 - 390,84 (20\% \text{ strata}) - 938,03 (48\% \text{ obmedzenie}) = 608,40 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |608,40 - 1\,546,43| = 938,03 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,36 / 100 = 0,0336$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 938,03 * \frac{(1+0,0336)^1 - 1}{(1+0,0336)^1 * 0,0336}$$

$V\check{S}H_{VB} = 907,54 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 907,54 / 369 = 2,46 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 938,03 * \frac{(1+0,0336)^{20} - 1}{(1+0,0336)^{20} * 0,0336}$$

$V\check{S}H_{VB} = 13\,502,13 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 13\,502,13 / 369 = 36,59 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
LV č. 2455, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec	5679/5	369,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu - *Pozemku registra CKN číslo 5679/5, situovaného na ul. Ľudmily Podjavorinskej v okresnom meste Lučenec* - pre účel odplatného vecného bremena - "*práva vstupu, prechodu pešo, vjazdu, prejazdu motorovými vozidlami*"

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 Vyhlášky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
LV č. 2455, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec - parc. č. 5679/5 (369 m ²)	19 103,13
Všeobecná hodnota celkom	19 103,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	19 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícsto Eur na úrovni s DPH	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
LV č. 2455, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec - parc. č. 5679/5	5,296	1 954,22
Spolu		1 954,22
Zaokrúhlene		1 950,00

Slovom: Jedentisícdeväťstopäťdesiat Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
VECNÉ BREMENO ZÁVADA S POVINNOSŤOU STRPIEŤ- Hodnota vecného bremena práva vstupu, prechodu pešo, vjazdu, prejazdu ... , obmedzujúce vlastníka pozemku v prospech iného s povinnosťou strpieť	13 502,13	znižuje
Spolu VŠH	13 502,13	

Slovom: Trinásťtisícpäťstodva Eur na úrovni s DPH

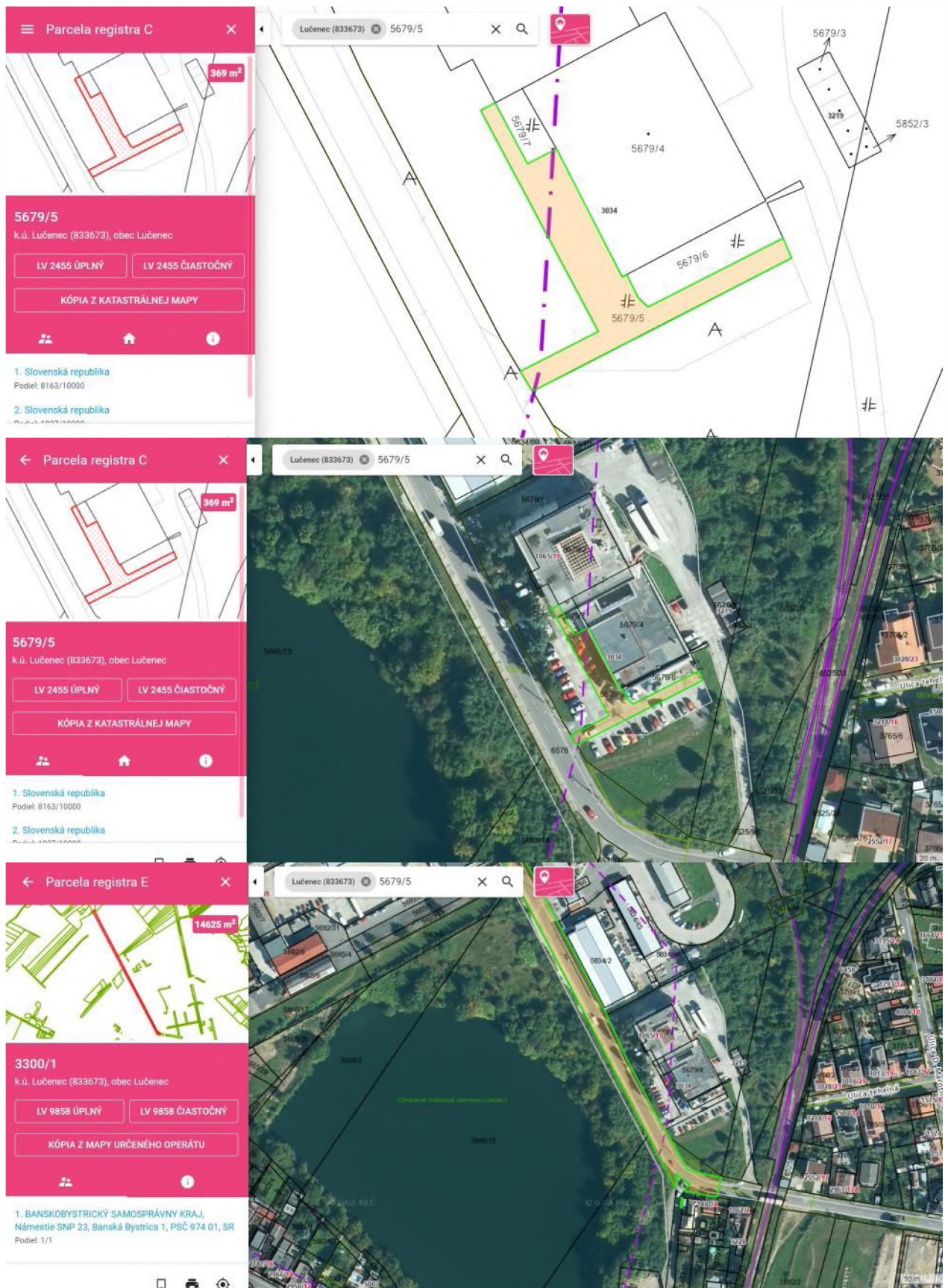
Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena v rozsahu - *„Právo vstupu, prechodu pešo, vjazdu, prejazdu motorovými vozidlami“* je 13 502 € s DPH

V Lučenci, dňa 01.08.2024

[REDACTED]

IV. PRÍLOHY

<i>Príloha č.:</i>	<i>Názov prílohy</i>	<i>počet listov</i>
Príloha č.1	Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorené cez katastrálny portál, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2455-čiastočný , k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, zo dňa 19.07.2024, aktualizácia katastrálneho portálu: 18.07.2024 - 2 strany	2
Príloha č.2	Kópia katastrálnej mapy, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, zo dňa 19.07.2024	2
Príloha č.3	Úrokové miery vkladov (nové vklady) - údaj za obdobie 2024-06	1
Príloha č.4	Fotodokumentácia	2
SPOLU		7



Pozemok registra CKN číslo 5679/5, situovaný na ul. Ľudmily Podjavorinskej v okresnom meste Lučenec



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo a odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, 37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom [REDACTED]

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 52.

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

Podpis znalkyne

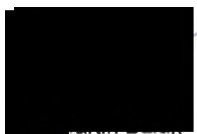
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13a ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vo funkcii zriaďovateľa

s ú h l a s í

so zriadením vecného bremena k pozemku parcela C-KN č. 5679/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m², nachádzajúcom sa v kat. území Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, vedenom v katastri nehnuteľností Okresným úradom Lučenec na liste vlastníctva č. 2455 v celosti, v rozsahu 369 m², ktoré sa zriaďuje in rem na dobu neurčitú a spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť vstup a prechod pešo, vjazd a prejazd motorovými vozidlami, v prospech vlastníctva stavby (Administratívna budova) so súp. č. 3034, situovanej na pozemku parcela C KN č. 5679/4 a pozemku parcela C KN č. 5679/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 146 m², nachádzajúcich sa v kat. území Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, vedenom v katastri nehnuteľností Okresným úradom Lučenec na liste vlastníctva č. 5629.

V Bratislave 08.11.2024

K spisu číslo: MF/16660/2024-821



riadiťel'
odboru majetkovoprávneho