Znalec:
Ing. Štefan Pastierovič, [redacted]
Č.tel.: [redacted]
E-mail: [redacted]

Zadávateľ:
DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO 35849703

Číslo spisu /objednávky/:
Objednávka zo dňa 17.04.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 96/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. č.súp. 298 na parc.č. 679 v k.ú. Breznička, obec Breznička, okres Poltár, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 678 a 679.

Počet strán /z toho príloh/: 37 /z toho 20 strán príloh/

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. č.súp. 298 na parc.č. 679 v k.ú. Breznička, obec Breznička, okres Poltár, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 678 a 679.

1.2 Účel znaleckého posudku:
Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
15.05.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 21.05.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 17.04.2019.
- Znalecký posudok č.147/2012 znalca Ing.Jána Kubaliaka zo dňa 14.11.2012 - kópia.
- Doplnenie č.1 Znaleckého posudku č.153/2014 znalca Ing.Jána Kubaliaka zo dňa 27.05.2015 - kópia.
- Kolaudačné rozhodnutie č. BR-39/2006/SÚ-92/06/Ku vydané Obcou Breznička zo dňa 09.02.2006 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby v rozsahu pôdorysov podlaží stavby a priečneho rezu.

b/ Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 468, k.ú. Breznička - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.05.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Breznička - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.05.2019.
- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.01 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR 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 č. 382/2004 Z.z. 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 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)
Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:
Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:
porovnávacia metóda,
kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:
Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:
Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Kombinovaná metóda nebola použitá, pretože znalcovi nebolo preukázané dosahovanie takých primeraných výnosov z prenájmu, aby bolo možné stanoviť všeobecnú hodnotu budovy výpočtom kombináciou. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 468, k.ú. Breznička
A: Majetková podstata:
Pozemky
parc.č. 678, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 927 m2
parc.č. 679, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m2

Stavby
služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. č.súp. 298 na parc.č. 679

B. Vlastníci:
- Jolana Kurčíková rod. Mlynarčíková, Breznička 298, Breznička, PSČ 985 02, SR, dát.nar. 08.07.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:
- Záložné práva v prospech VÚB, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.
- Na liste vlastníctva je zapísané bezplatné doživotné právo bývania a užívania v prospech oprávneného Miroslava Furmana, nar. 12.08.1975 na celé nehnuteľnosti spolu so súčasťami a príslušenstvom.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.05.2019 za účasti Miroslava Furmana. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 15.05.2019.

d/ Technická dokumentácia :
Predložená schematická technická dokumentácia je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, vek stavby bol stanovený podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :
Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená budova aj pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 468 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Poltár pre k.ú. Breznička, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Pozemky
- parc.č. 678, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 927 m2
- parc.č. 679, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m2

Stavby
- služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. č.súp. 298 na parc.č. 679
- prístrešok pred reštauráciou na parc.č. 678
- oplotenie na parc.č. 678
- prípojka vody na parc.č. 678
- prípojka kanalizácie do žumpy na parc.č. 678

- žumpa na parc.č. 678
- elektrická NN prípojka na parc.č. 678
- spevnené plochy dláždené na parc.č. 678

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. súp. č. 298 na par č. 679

POPIS STAVBY

Predmetom hodnotenia je budova zapísaná na liste vlastníctva ako Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. súp.č. 298 na parc.č. 679, k.ú. Breznička. Stavba má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, nie je podpivničená. Dispozične sa v prízemí objektu nachádzajú priestory reštaurácie s technickým a sociálnym zázemím, v podkroví budovy sú pôvodné kancelárie prestavané na jeden trojizbový byt s príslušenstvom.
Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie murované tehlové hrúbky 40 cm, deliace konštrukcie murované. Stropy nad prízemím sú montované keramické, nad podkrovím drevené trámové s rovnými podhľadmi, strecha je sedlová, krytina z asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná aj vchodové dvere sú plastové, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vnútorné omietky sú vápenné hladké, vonkajšie omietky zo silikátových stierok, podlahy v prízemí sú z keramických dlažieb, v chodbe, kuchyni a v izbách podkrovia plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kúpeľni podkrovia sú keramické dlažby. Zariaďovacie predmety sú v štandardnom vyhotovení, v prízemí sú sociálne zariadenia pre reštauráciu, malý bar s nerezovým drezom a keramickým nástenným umývadlom, v miestnosti reštaurácie je krb s uzatvoreným ohniskom, na ohrev TÚV slúžia malé elektrické prietokové ohrievače. Vykurovanie v prízemí je riešené krbom s teplovodnou vložkou a rozvodom do radiátorov, v podkroví len lokálne, pecou na tuhé palivo, ohrev TÚV v byte podkrovia je elektrickým bojlerom. Byt v podkroví je v kuchyni zariadený štandardnou linkou s nerezovým drezom a elektrickým sporákom, v kúpeľni je rohová vaňa, umývadlo a WC. Objekt je napojený na prípojky elektroinštalácie a vody z verejných sietí, kanalizácia je vedená do vlastnej žumpy , v budove sú vzduchotechnické rozvody, sú inštalované zabezpečovacie rozvody.
Podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia bola stavba daná do užívania v roku 2006, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz: 17,00*7,00*0,30	35,70
Ov + Ot : 17,00*7,00*4,45+17,00*7,00*2,25/2	663,43
Obstavaný priestor stavby celkom	699,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	17,00*7,00	119	Repr.	3,15	3,15
Podkrovné	1	17,00*7,00	119	Repr.	2,65	2,65

Priemerná zastavaná plocha: (119 + 119) / 2 = 119,00 m²
Priemerná výška podlaží: (119 * 3,15 + 119 * 2,65) / (119 + 119) = 2,90 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 119) = 1,1217
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,30
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,40
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,30
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,84
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,15
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,15
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,20
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	7,56
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,15
15	Vykurovanie	5,00	0,70	3,50	3,68
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,15
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	1,89
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,20
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,10
	Spolu	100,00		95,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 95,20 / 100 = 0,9520
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
VH = 86,90 €/m³ * 2,535 * 0,9520 * 1,1217 * 1,0241 * 0,939 * 0,95
VH = 214,9032 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. súp. č. 298 na par č. 679	2006	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	214,9032 €/m³ * 699,13 m³	150 245,27
Technická hodnota	83,75 % z 150 245,27 €	125 830,41

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot pletivový na p.č. 678

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	108,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	194,40m²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 43,00+8,00+32,00+25,00 = 108,00 m
Pohľadová plocha výplne: 108,00*1,80 = 194,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pletivový na p.č. 678	2006	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(108,00m * 5,64 €/m + 194,40m² * 12,61 €/m²) * 2,535 * 0,95	7 370,46
Technická hodnota	67,50 % z 7 370,46 €	4 975,06

2.2.2 Prístrešok pred reštauráciou na p.č. 678

K reštaurácii je z bočnej strany pristavaný altánkový prístrešok s pultovou strechou, vyhotovený je z drevenej stĺpikovej konštrukcie, v časti obitej doskami.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 9,10*6,10 = 55,51 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pred reštauráciou na p.č. 678	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	55,51 m² ZP * 103,57 €/m2 ZP * 2,535 * 0,95	13 845,44
Technická hodnota	74,00 % z 13 845,44 €	10 245,63

2.2.3 Vodovodná prípojka na p.č. 678

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 678	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * 41,49 €/bm * 2,535 * 0,95	899,26
Technická hodnota	74,00 % z 899,26 €	665,45

2.2.4 Kanalizácia do žumpy na p.č. 678

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z'[rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do žumpy na p.č. 678	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,5 bm * 28,38 €/bm * 2,535 * 0,95	854,33
Technická hodnota	74,00 % z 854,33 €	632,20

2.2.5 Žumpa na p.č. 678

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 2,50*2,50*3,00 = 18,75 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 678	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18,75 m³ OP * 107,88 €/m3 OP * 2,535 * 0,95	4 871,29
Technická hodnota	74,00 % z 4 871,29 €	3 604,75

2.2.6 Elektrická NN prípojka na p.č. 678

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka na p.č. 678	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,5 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 2,535 * 0,95	524,70
Technická hodnota	74,00 % z 524,70 €	388,28

2.2.7 Spevnené plochy dláždené na p.č. 678

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 440/30,1260 = 14,61 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 7,90*6,60+9,10*0,50 = 56,69 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy dláždené na p.č. 678	2006	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	56,69 m² ZP * 14,61 €/m2 ZP * 2,535 * 0,95	1 994,61
Technická hodnota	74,00 % z 1 994,61 €	1 476,01

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. súp. č. 298 na par č. 679	150 245,27	125 830,41
Plot pletivový na p.č. 678	7 370,46	4 975,06
Vonkajšie úpravy		
Prístrešok pred reštauráciou na p.č. 678	13 845,44	10 245,63
Vodovodná prípojka na p.č. 678	899,26	665,45
Kanalizácia do žumpy na p.č. 678	854,33	632,20
Žumpa na p.č. 678	4 871,29	3 604,75
Elektrická NN prípojka na p.č. 678	524,70	388,28
Spevnené plochy dláždené na p.č. 678	1 994,61	1 476,01
Celkom za Vonkajšie úpravy	22 989,63	17 012,32
Celkom:	180 605,36	147 817,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:
Hodnotená budova s názvom Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. sa nachádza v obci Breznička, okres Poltár. Obec Breznička má 745 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží v regióne Novohrad, v severnej časti Lučenskej kotliny, na okresnej ceste Lučenec Poltár, asi 5 km západne od okresného mesta Poltár. V mieste je prevažne výstavba rodinných domov, školský areál, v obci aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb primeraná veľkosti obce. Hodnotený objekt je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, prístup k budove je odbočením z uličnej cestnej komunikácie. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase predpokladáme dopyt nižší ako ponuku, najmä s prihliadnutím na polohu a charakter nehnuteľnosti, ako aj reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je bez zjavného poškodenia, s mierne zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej cestnej premávky. Možnosti zamestnanosti sú čiastočne obmedzené, v súčasnom období s nezamestnanosťou nad

10 %. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:
Hodnotený objekt je využívaný v prízemí ako reštaurácia, v podkroví je jeden byt, možné využitie prízemia je aj na prípadné obchodné účely, alebo služby obyvateľstvu

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Záložné práva v prospech VÚB, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.
Na liste vlastníctva je zapísané bezplatné doživotné právo bývania a užívania v prospech oprávneného Miroslava Furmana, nar. 12.08.1975 na celé nehnuteľnosti spolu so súčasťami a príslušenstvom. Nakoľko toto bremeno prechádza po prípadnej dražbe na vydražiteľa, tak podľa názoru znalca znižuje hodnotu nehnuteľnosti, zníženie je vyjadrené v koeficiente č.19 - názor znalca.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			180	62,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 62,85/ 180	0,349
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 147 817,79 € * 0,349	**51 588,41 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
678	zastavané plochy a nádvoria	927,00	1/1	927,00
679	zastavané plochy a nádvoria	118,00	1/1	118,00
Spolu výmera				1 045,00

Obec: Breznička
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,95
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	1,05
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,95 * 1,05 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00	1,2209
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 1,2209	4,05 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 045,00 m² * 4,05 €/m²	**4 232,25 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 678	927,00 m² * 4,05 €/m² * 1/1	3 754,35
parcela č. 679	118,00 m² * 4,05 €/m² * 1/1	477,90
Spolu		4 232,25

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. č.súp. 298 na parc.č. 679 v k.ú. Breznička, obec Breznička, okres Poltár, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 678 a 679.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. súp. č. 298 na par č. 679	801 84	699,13	119,00	1+1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	678	927,00
Pozemky	679	118,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Služby rýchleho občerstvenia a 1 b.j. súp. č. 298 na par č. 679	43 914,81
Plot pletivový na p.č. 678	1 736,30
Vonkajšie úpravy	
Prístrešok pred reštauráciou na p.č. 678	3 575,72
Vodovodná prípojka na p.č. 678	232,24
Kanalizácia do žumpy na p.č. 678	220,64
Žumpa na p.č. 678	1 258,06
Elektrická NN prípojka na p.č. 678	135,51
Spevnené plochy dláždené na p.č. 678	515,13
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 937,30
Spolu stavby	51 588,41
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 678 (927 m²)	3 754,35
Pozemky - parc. č. 679 (118 m²)	477,90
Spolu pozemky (1 045,00 m²)	4 232,25
Všeobecná hodnota celkom	55 820,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	55 800,00

Slovom: Pätdesiatpäťtisícosemsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 21.05.2019

Ing. Štefan PASTIEROVIČ ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

4.1 Objednávka znaleckého posudku
4.2 List vlastníctva
4.3 Kópia z katastrálnej mapy
4.4 Situácia širších vzťahov
4.5 Kolaudačné rozhodnutie
4.6 Technická dokumentácia
4.7 Fotodokumentácia
4.8 Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
tel. č. 02/59490124
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

Ing. Štefan Pastierovič
Majerská cesta 65,
Banská Bystrica

V Bratislave, dňa 17.04.2019

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti evidované na:

Pozemky - parcely registra "C":

Číslo listu vlastníctva:	**468**
Katastrálne územie:	Breznička
Obec a Okres:	Breznička, Poltár
POZEMNKY – parcely registra "C"	

Parcela č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Spoluvlastnícky podiel k pozemku
678	927	zastavaná plocha a nádvorie	18	1/1
679	118	zastavaná plocha a nádvorie	16	1/1

Stavby:

Číslo listu vlastníctva:	**468**
Katastrálne územie:	Breznička
Obec a Okres:	Breznička, Poltár
STAVBY	

Parcela	Súpisné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
679	298	20 – iná budova	služby rýchleho občerstvenia a 1.b.j.	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je spoločnosť:

Obchodné meno:	**Jolana Kurčíková r. Mlynarčíková**
Sídlo:	Breznička 298, 985 02 Breznička
IČO:	[redacted]

Znalecký posudok k oceňovanej nehnuteľnosti má obsahovať ocenenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa: **15.05.2019 o 10:00 hod. (Streda)**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp **„z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"**. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o **vyplnenie protokolu** o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku **v elektronickej podobe, vrátane fotografií** do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@drazobnaspolocnost.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách + CD** (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

Dražobná spoločnosť, a. s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Prílohy: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Poltár**
Obec: **BREZNIČKA**
Katastrálne územie: **Breznička**

Dátum vyhotovenia **13.05.2019**
Čas vyhotovenia: **08:45:14**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 468

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
678	927	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
679	118	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
298	679	20	služby rýchleho občerstvenia a 1.b.j.		1

Legenda:
Druh stavby:
20 - Iná budova
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**Kurčíková Jolana r. Mlynarčíková, Breznička 298, Breznička, PSČ 985 02, SR**	**1 / 1**
	Dátum narodenia : [redacted]	

Poznámka **Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa §151l zákona č.40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov vykonaním Dobrovoľnej dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. na CKN parcely č.678, 679 a na stavbu čs.298(služby rýchleho občerstvenia a 1.b.j.) na parcele č.679 - P 27/2019 (Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25, IČO: 313 20 155 - č.V-905/2012, V-495/2015) - /zapísané do KN 04.03.2019/ - 23/2019**

Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva č.V 217/98 z 4.6.1998 - 60/98**
Žiadosť o zápis z 27.2.2006 - Gp 41247345-163/2005 - Z 186/2006 - 62/2006
Návrh na zápis zmeny užívania stavby z 26.5.2014 - R 154/2014 - 80/2014

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 **Záložné právo pre pohľadávku Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO 31 320 155, č.V 905/2012 z 19.12.2012, v 1/1-ine na CKN p.č.678, 679 a stavbu súp.č.298-služby rýchleho občerstvenia a 1.b.j. na parcele č.679 - 107/2012,80/2014,94/2018**
1 **Záložné právo pre pohľadávku VÚB Banka ,a.s. Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - V 495/15 z 21.7.2015 - na CKN p.č. 678,679 a na stavbu služby rýchleho občerstvenia a 1.b.j. č.s. 298 na p.č. 679 v 1/1ine - 253/2015, 94/2018**
1 **Bezplatné doživotné právo bývania a užívania v prospech oprávneného Miroslava Furmana r. Furman nar. [redacted] na celé nehnuteľnosti spolu so súčasťami a príslušenstvom - V 522/2018 z 13.06.2018 - 56/2018**

Iné údaje:

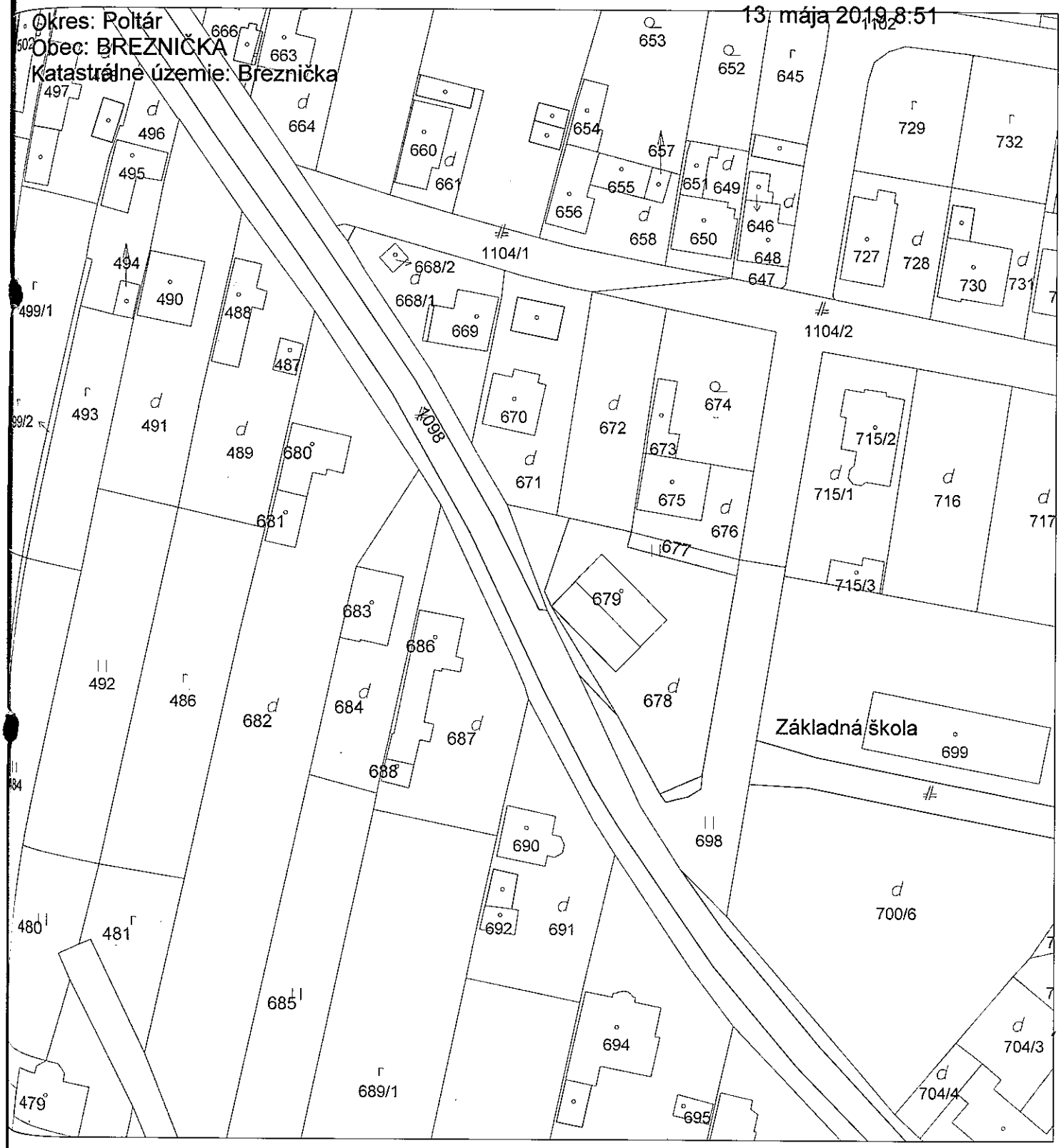
Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Export

Banskobystrický kraj > Poltár > Breznička > k.ú. Breznička



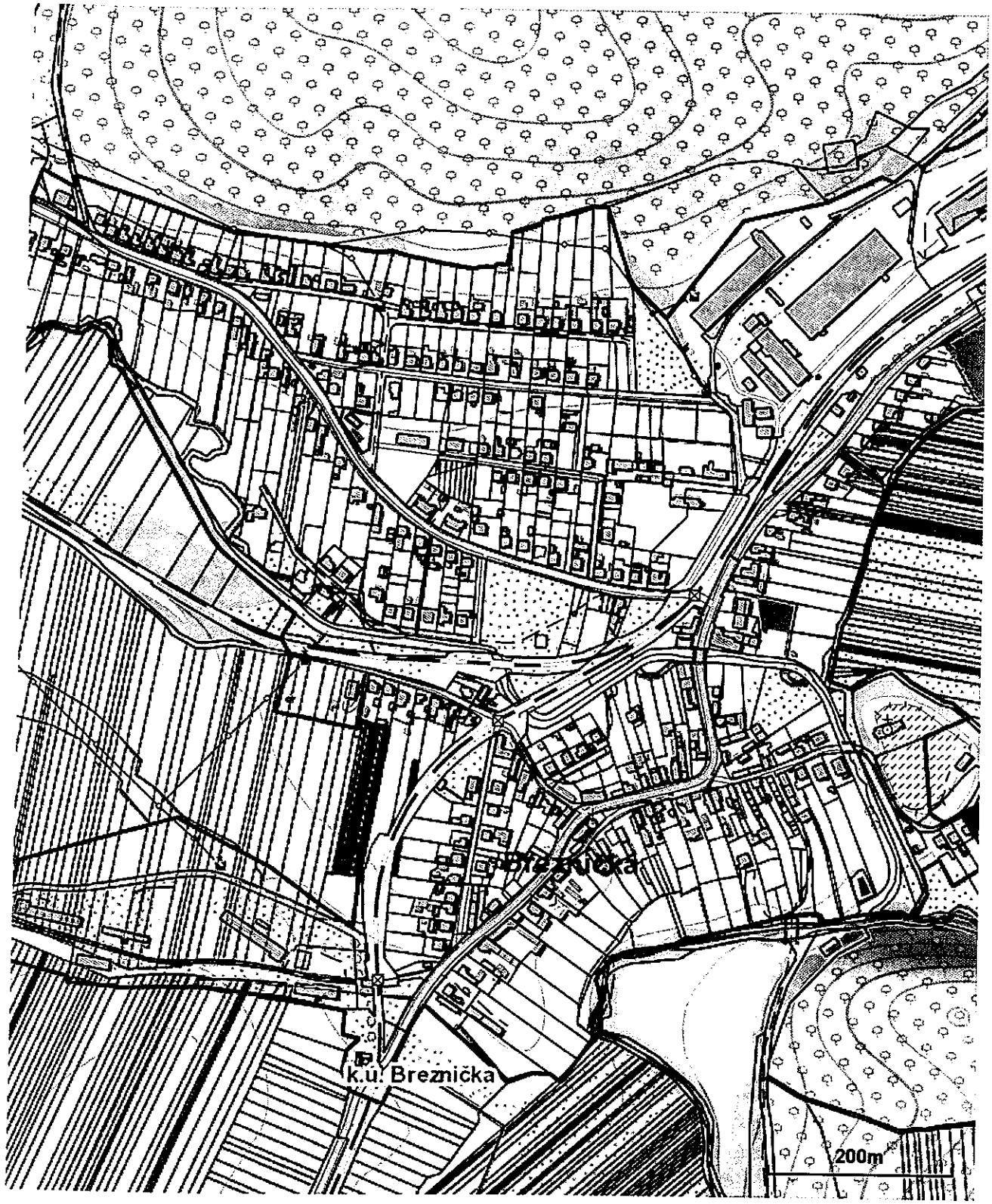
Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony. (1/1)

Dátum: 13.5.2019

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Export

Banskobystrický kraj > Poltár > Breznička > k.ú. Breznička



OBEC BREZNIČKA
Obecný úrad Breznička
985 02 Breznička

Č. BR-39/2006/SÚ-92/06/Ku

Breznička, 9.2.2006

9. 2. 2006

Obec Breznička, ako príslušný stavebný úrad podľa § 2 a Čl. IX zák.č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky a zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č.139/1982 Zb., zák. č.103/1990 Zb., zák. č.262/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 136/1995 Z.z., zákona NRSR č.199/1995 Z.z., nálezu Ústavného súdu SR č.286/1996 Z.z., zákona č.229/1997 Z.z., zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č.237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001 Z.z., zákona č.553/2001 Z.z., nálezu Ústavného súdu SR č.217/2002 Z.z., zákona č.103/2003 Z.z., zákona č.245/2003 Z.z., zákona č.417/2003 Z.z., zák.608/2003 Z.z., zákona č.541/2004 Z.z., zákona č.290/2005 Z.z., zákona č.479/2005 Z.z., v súlade so zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení zák.č. 215/2002 Z.z. a zák.č. 527/2003 Z.z. vydáva toto

K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

Navrhovateľka: Jolana Kurčíková, bytom Poltár, Prievrana č.73 (IČO:34794841),

podala dňa 18.1.2006 na Obecnom úrade v Brezničke návrh na kolaudáciu stavby „Predajňa potravín", v k.ú. Breznička, na pozemku parc.č. 602/187. Stavebné povolenie bolo vydané Obcou Breznička dňa 11.8.2003 pod č. BR-340/2003/SÚ-106/03/Ku, územné rozhodnutie bolo vydané 18.6.2003 pod č. BR-198/2003/SÚ-52/03/Ku.
Uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Obec Breznička, ako príslušný stavebný úrad preskúmal žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa § 81 a §81a stavebného zákona, a podľa § 82 odst.1 stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby **„Predajňa potravín"**, ktorá obsahuje:
- predajňa potravín: prízemie – predajňa, kancelária, predsieň, WC, sklad obalov, WC, WC, sklad tovaru, schodisko,
- žumpa a kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- vodovodná prípojka,

v katastrálnom území Breznička, na pozemku parc.č.602/187.

Pre užívanie stavby Obec Breznička určuje podľa § 82 odst.2 a 3 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený týmto rozhodnutím. Zmeny v spôsobe užívania stavby, v jej prevádzkovom zariadení sú prípustné len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu.
2. Vlastník stavby je povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej životnosť.

3. V zmysle § 103 stavebného zákona je vlastník stavby povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý jej čas užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
4. V kolaudačnom konaní dňa 8.2.2006 boli zistené tieto nedorobky: omietnutie, maľovanie stien a povrchovú podlahy v komunikačných priestoroch v termíne do 30.4.2006, vonkajšie stierky a maľby, vonkajšie obklady, podbíjanie strešnej konštrukcie, ktoré budú odstránené v termíne do 31.10.2006.
5. Pravidelne zabezpečiť vývoz žumpy.
6. Právoplatné kolaudačné rozhodnutie, rozhodnutie o pridelení súpisného čísla od Obci Breznička, geometrický plán, predložiť na Katastrálny úrad v Banskej Bystrici, Správa katastra Poltár.

Námietky a pripomienky účastníkov konania neboli.

V zmysle položky 62a zákona zák.č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení zák.č. 232/1999 Z.z., zák.č. 468/2000 Z.z., zák.č. 583/2003 Z.z. bol správny poplatok vo výške 700,-Sk uhradený v hotovosti v pokladni Obecného úradu v Brezničke.

Odôvodnenie :

Jolana Kurčíková, bytom Poltár, Prievrana č.73, podala dňa 18.1.2006 na Obecnom úrade v Brezničke, návrh na kolaudáciu stavby „Predajňa potravín " umiestnenú v katastrálnom území Breznička, na pozemku parc.č. 602/187. Stavebné povolenie bolo vydané Obcou Breznička dňa 11.8.2003 pod č. BR-340/2003/SÚ-106/03/Ku, územné rozhodnutie bolo vydané 18.6.2003 pod č. BR-198/2003/SÚ-52/03/Ku.

Dňom podania návrhu bolo začaté kolaudačné konanie.

Obec Breznička, ako príslušný stavebný úrad, v súlade s ustanovením § 80 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení jeho neskorších predpisov a noviel, dňa 23.1.2006 oznámil začatie kolaudačného konania a nariadil k predloženému návrhu ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 8.2.2006.

Ku kolaudácii stavby bol doložený geometrický plán č.163/2005, správa o odbornej skúške elektrického zariadenia, potvrdenie o preskúšaní komínov, potvrdenie o skúške nepriepustnosti žumpy, doklad o vodovodnej prípojke, vyjadrenie od Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Lučenci, Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Lučenci.

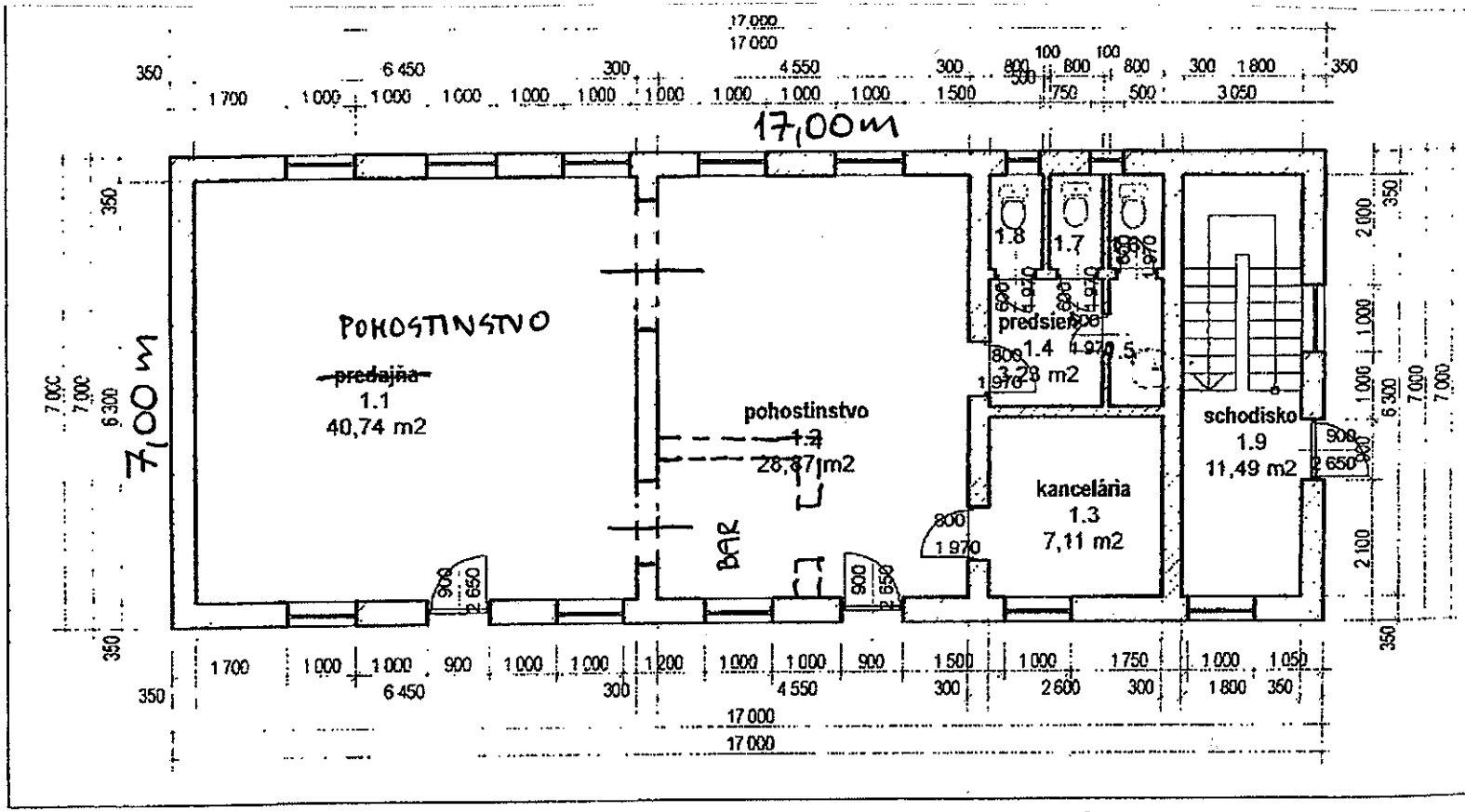
V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení, drobné zmeny boli odsúhlasené v tomto konaní a to nezrealizovanie plynoinštalácie (kúrenie krbom), zriadenie 2 WC, zriadenie vodovodnej prípojky. Skutočné realizovanie stavby a jej užívanie nebude ohrozovať záujmy spoločnosti. Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy k vydaniu tohoto kolaudačného rozhodnutia neboli.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia v zmysle § 53 a 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení zák.č. 215/2002 Z.z., v znení zák.č. 527/2003 Z.z. na tunajšom úrade.

Milan Šuľaj
starosta

Rozhodnutie dostanú:
1. Jolana Kurčíková, Prievrana č.73, Poltár
2. Obec Breznička



PôDORYS - prízemie

SKUTKOVÝ STAV

LEGENDA MATERIÁLOV:

EXISTUJÚCE STENY

MURIVO HR 100 mm Z PRESNÝCH TVÁRNIC YTONG (100x249x599).
NA TENKOVRSTVOVÚ LEPIACU MALTU YTONG
resp. priečky hr. 100 mm zo sádrokartónu

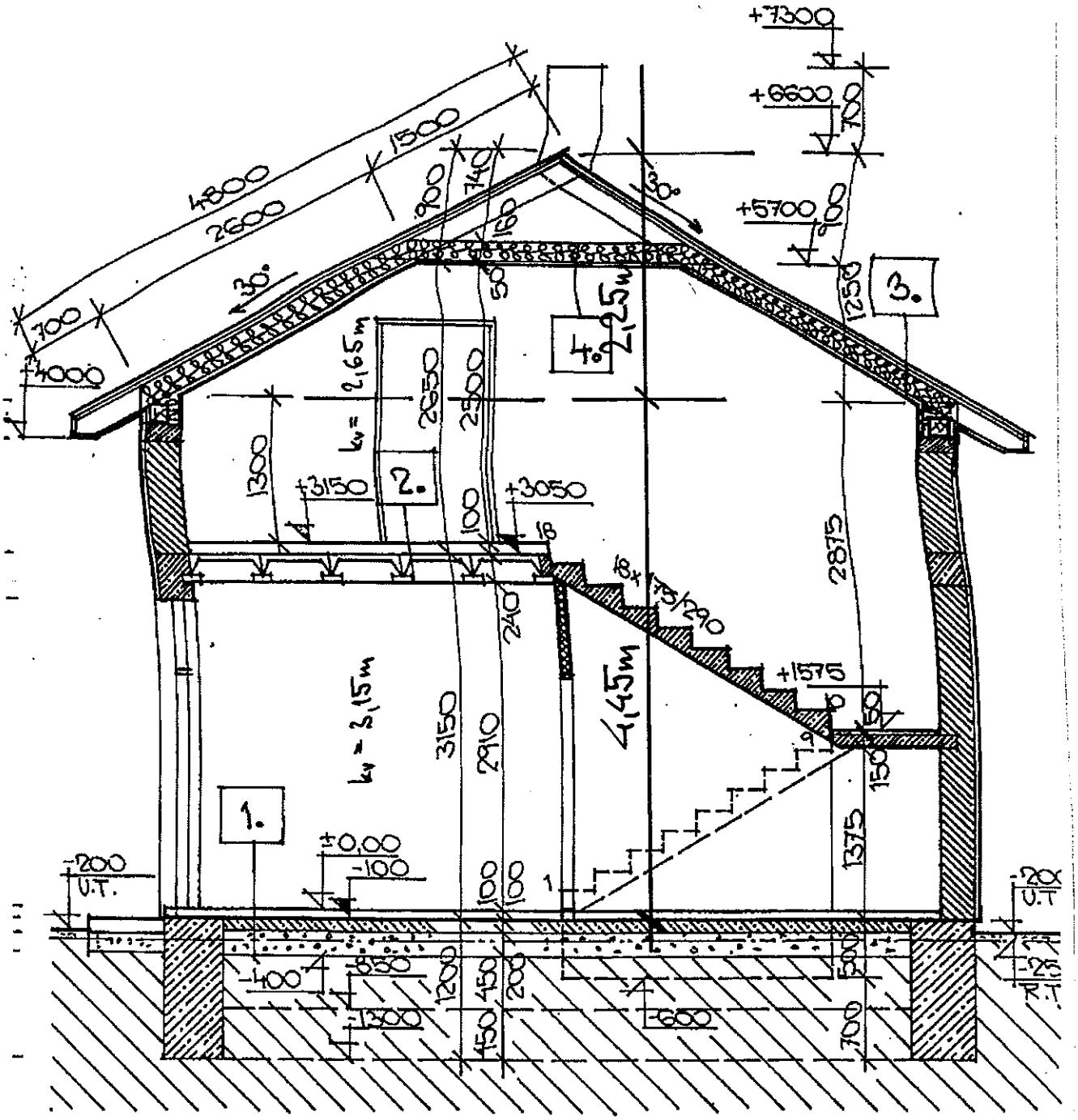
ESTNOSTI

EL MIESTNOSTI	PLOCHA (m2)	PODLAHOVÁ KRYTINA
disko	11,34	ker. dlažba
ovný nevyužívaný pri...	80,20	cem. poter
a	9,45	ker. dlažba
ajňa	40,74	ker. dlažba
stinstvo	28,96	ker. dlažba
elária	7,21	ker. dlažba
sieň	3,23	ker. dlažba
sieň	1,52	ker. dlažba
	1,12	ker. dlažba

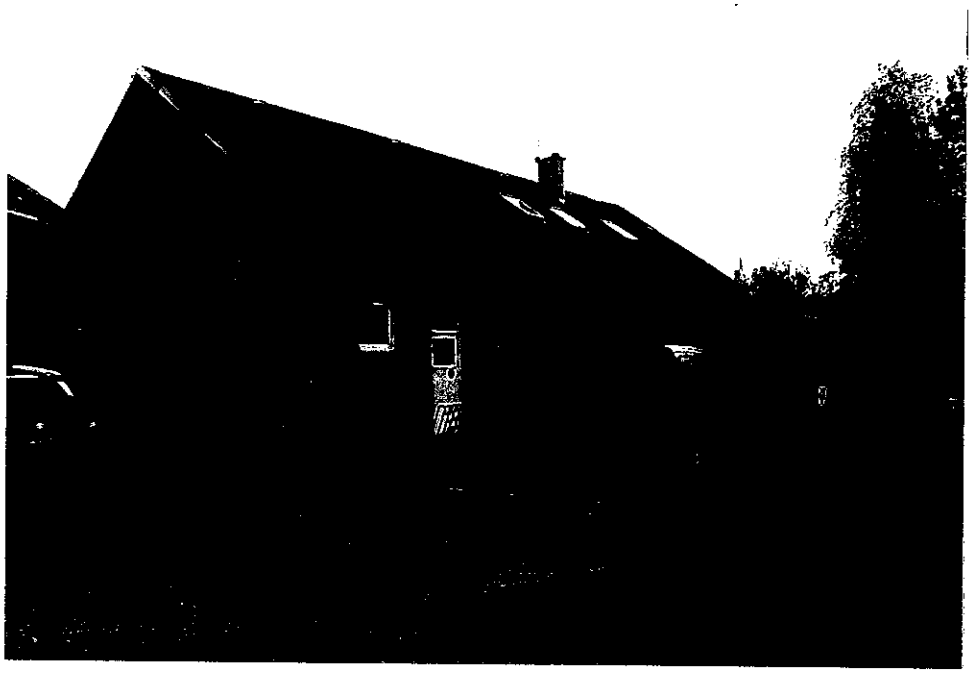
PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA JE SPRACOVANÁ V ROZSAHU PRE STAVEBNÉ POVOLENIE.
NENAHRÁDZA REALIZAČNÚ, VÝROBNÚ A DIELENSKÚ DOKUMENTÁCIU PRE REALIZÁCIU STAVBY!

HL. PROJEKTANT:	ZODP. PROJEKTANT:	VYPRACOVAL:	PROJEKTOVÁ KANCELÁRIA
Ing. Ján Kubaliak	Ing. Ján Kubaliak	Ing. Ján Kubaliak	Ing. Ján KUBALIAK Školská 745/11 987 01 POLTÁR

PôDORYS - PODKROVIA


+7300
+6600
+5700
4800
2600
1500
900
140
160
30°
700
3000
50
1250
3.
4.
2,25m²
2,65m²
2650
2900
1300
+3150
2.
+3050
100
18
2875
18x
175/290
240
+1575
150
3,15m²
3150
2910
4,45m²
1375
1.
±0,00
-100
-200
U.T.
100
100
1
-400
850
1200
450
200
1300
150
150
500
700
-600
-20
-25

PRIEČNY REZ







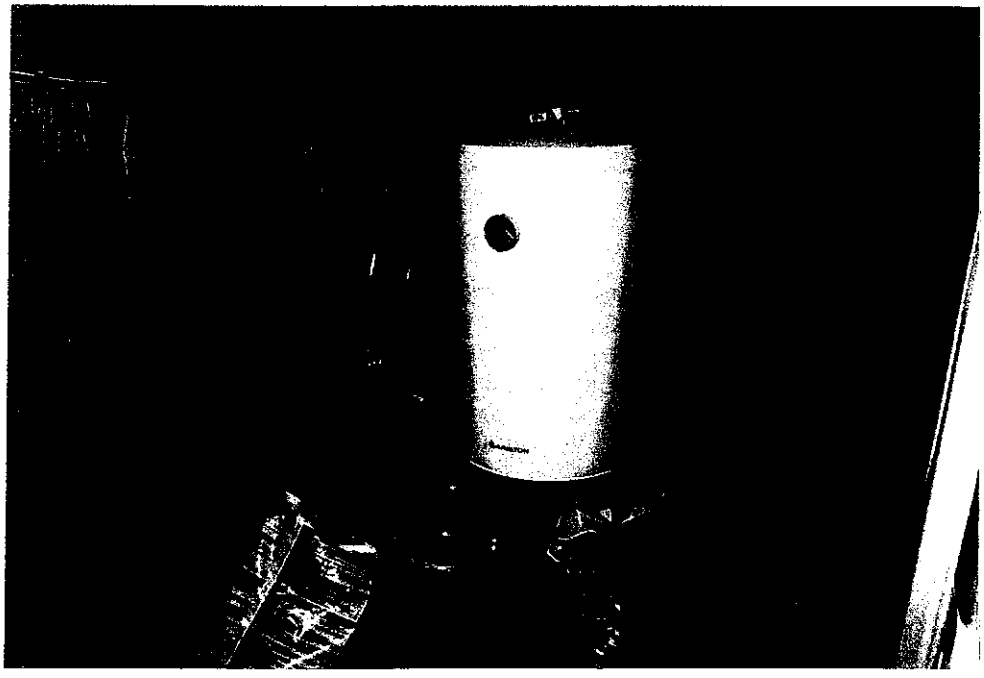












DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Juraj Talian PhD. dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Pozemky - parcely registra "C":

Číslo listu vlastníctva:		**468**		
Katastrálne územie:		Breznička		
Obec a Okres:		Breznička, Poltár		
POZEMNKY – parcely registra "C"				
Parcela č.	**Výmera v m2**	**Druh pozemku**	**Spôsob využitia**	**Spoluvlastnícky podiel k pozemku**
678	927	zastavaná plocha a nádvorie	18	1/1
679	118	zastavaná plocha a nádvorie	16	1/1

Stavby:

Číslo listu vlastníctva:		**468**		
Katastrálne územie:		Breznička		
Obec a Okres:		Breznička, Poltár		
STAVBY				
Parcela	**Súpisné číslo**	**Druh stavby**	**Popis stavby**	**Spoluvlastnícky podiel**
679	298	20 – iná budova	služby rýchleho občerstvenia a 1.b.j.	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* **bolo** umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve **nebolo** umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb: ING. ŠTEFAN PASTIEROVIČ

MIROSLAV FURHAN

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný(opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť
(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	**15.05.2019 o 10:00 hod. (Streda)**
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

NEHNUTEĽNOSŤ BOLA SPRÍSTUPNENÁ

ZISTENÝ STAV JE V ZP.

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre Dražobnú spoločnosť, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie

zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
ING. ŠTEFAN PAŠTIEROVIČ	ZNALEC	
MIROSLAV FURMAN		

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 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 GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.") spracúvané prevádzkovateľom Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa** a to **pre účely realizácie dobrovoľnej dražby.** Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

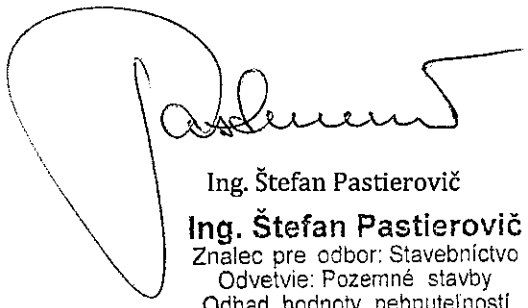
Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.drazobnaspolocnost.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

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, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

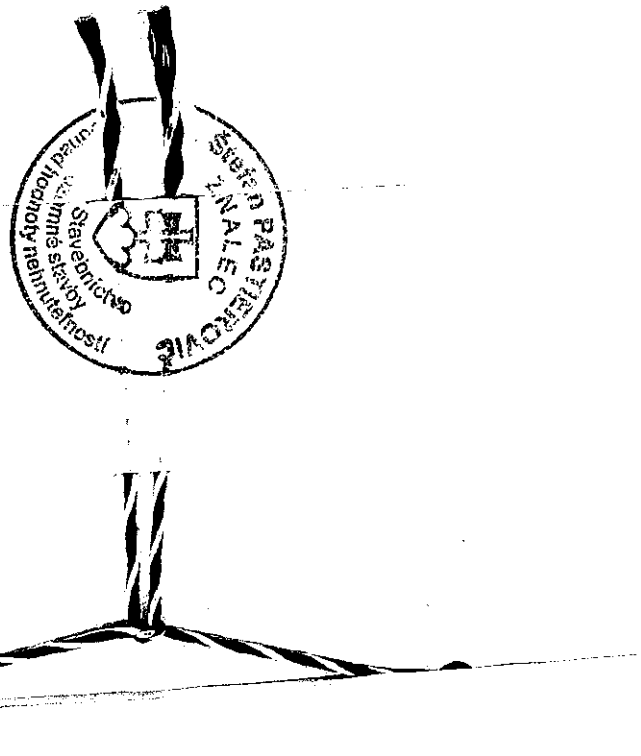
Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 96/2019.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica


Stavebnictvo
Stavebné materiály