

Znalec: Ing.arch. Ján Kimák, kpt. Pavlíka 841/34, Svidník
mobil: 0905 - 585754, e-mail: kimak.arch@gmail.com
evidenčné číslo znalca : 911560

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 23.3.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 104 / 2021

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **Nebytový priestor (byt č. 3) s príslušenstvom**, vchod č.1, prízemie (1.nadz.podlažie) bytového domu č.s. 99 na pozemku parc. KN č.55/1 vrátane spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku - parcela KN č. 55/1, 55/2 a 55/3 (zastavaná plocha a nádvorie), evidované na LV č. 556 - čiastočný k.ú. **D A N I Š O V C E**, okres Spišská Nová Ves pre účel organizovania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 31 strán (z toho : 15 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (päť) + 1*CD

Svidník, dňa: 10.10.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Nebytový priestor (Byt č. 3) s príslušenstvom, vchod č. 1, prízemie (1.nadz.podlažie) bytového domu č.s. 99 na pozemku parc. KN č.55/1 vrátane spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku - parcela KN č. 55/1, 55/2 a 55/3 (zastavaná plocha a nádvorie), evidovaný na LV č. 556 - čiastočný k.ú. Danišovce, okres Spišská Nová Ves.

2. Účel znaleckého posudku : organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 25.8.2021 - dátum doobhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.8.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.3.2021

Kolaudačné rozhodnutie : Rekonštrukcia kultúrneho zariadenia Danišovce čs. 99 na pozemku parc. KN č. 55 k.ú. Danišovce na povolenie zmeny stavby pred dokončením, vydané Okr.úradom - odbor ŽP v Spišskej Novej Vsi dňa 20.12.1999 č. 5207/1999-3-Kn

b) Podklady získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 556 - čiastočný k.ú. Danišovce, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 15.9.2021

Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Danišovce, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 15.9.2021

Pôdorysný náčrt bytu (nebytového priestoru) č.3

Znalecký posudok č. 10/2008 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Budova čs. 99 na parc. KN č. 55/1 v k.ú. Danišovce pre účel "Zmena vlastníctva", vyhotovený znalcom Ing. Dušanom Sarkom, PhD. dňa 7.3.2008

Konzultácia na Obecnom úrade Danišovce ohľadom súčasného využitia objektu

Fotodokumentácia exteriéru bytového domu, spoločných priestorov a nebytového priestoru (sauny)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

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

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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou poháňkou obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je tržová hodnota.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných

ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :

V prípade, že vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v stanovenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oboznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, nehnuteľnosť ohodnotiť v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp " z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade žiada o určenie VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znal.posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Na základe pôvodnej objednávky U9, a.s. Bratislava zo dňa 23.3.2021 bola obhliadka nehnuteľnosti plánovaná na deň 14.4.2021 o 16,00 hod. V uvedený deň a hodinu nehnuteľnosť nebola znalcomi sprístupnená k obhliadke, preto znalec postupoval podľa ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. z dostupných zdrojov, t.j. ohodnotenie sa vykona z dostupných podkladov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalcomi nebol k dispozícii pôvodný znalecký posudok ani žiadne ďalšie podklady pre vyhotovenie znaleckého posudku, preto nebolo možné znalecký posudok vypracovať. V priebehu mesiaca august 2021 bol znalcomi zadávateľom znaleckého posudku predložený pôdorysný náčrt bytového domu a "Kolaudačné rozhodnutie ", vydané Okresným úradom - odbor ŽP v Spišskej Novej Vsi dňa 20.12.1999 č. 5207/1999-3-Kn, ktorým sa povoľuje zmena stavby pred dokončením.

Uvedeným kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie zrekonštruovaného kultúrneho zariadenia čs. 99 v obci Danišovce na "ubytovanie v 5-ich ubytovacích bunkách apartmánového typu s kompletným hygienickým zariadením.

V priebehu mesiaca 08/2021 bol znalcom zabezpečený "Znalecký posudok č. 10/2008 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Budova čs. 99 na parc. KN č. 55/1 v k.ú. Danišovce " pre účel "Zmena vlastníctva ", vyhotovený znalcom Ing. Dušanom Sarkom, PhD. dňa 7.3.2008. Po získaní horeuvedených podkladov bola znalcom dňa 25.9.2021 prevedená doobhliadka nebytového priestoru (bytu) č.3 za prítomnosti správcu bytového domu p. Mariána Kalafuta.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné,

keže ohodnocovaná nehnuteľnosť - nebytový priestor - prevádzka sauny v čase obhliadky je mimo prevádzky (tento stav trvá cca už 1 roku) a v čase obhliadky nebolo možné technicky posúdiť znalcom stav riadenia sauny (závady na el. peci, ktoré boli uvádzané už v kolaudačnom rozhodnutí). Uvedený priestor v čase obhliadky neslúži pre účel bývania (byt), čo je v rozpore s kolaudačným rozhodnutím. V čase obhliadky priestor nie je prenajímaný a nedosahuje výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov porovnania. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2021 je 2,707. Výpočet je prevedený programom HYPO verzia 18.54, firma KROS, spol. s r.o. Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z LV č. 556 - čiastočný k.ú. Danišovce

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
55/1	256	zastavaná plocha a nádvorie
55/2	346	zastavaná plocha a nádvorie
55/3	98	zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp.č. 99 na parcele č. 55/1 Bytový dom

Byty a nebytové priestory:

Vchod: 1 1.p byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 1054/10000

B. Vlastníci:

3 KP building, s.r.o., Danišovce 99, 053 22 Danišovce, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka : Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 3/1, podiel na spoloč.častiach, zariadeniach a pozemku v 1054/10 000 - P 957/2015 zo dňa 11.12.2015 - 95/2015

Poznámka : Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 1390/952/2021v na nehn. : byt č. 3/1, vchod č.1, podiel na spoloč.častiach, zariadeniach a pozemku V 1054/10 000 - P 49/2021 zo dňa 13.1.2021 - 2/2021

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva V 394/2013 zo dňa 26.3.2013 - 19/2013

C. Ďalšie: Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, viď výpis z LV č. 556 k.ú. Danišovce zo dňa 15.9.2021

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Na základe pôvodnej objednávky U9, a.s. Bratislava zo dňa 23.3.2021 bola obhliadka nehnuteľnosti plánovaná na deň 14.4.2021 o 16,00 hod. V uvedený deň a hodinu nehnuteľnosť nebola znalcom prístupná k obhliadke, preto znalec postupoval podľa ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. z dostupných zdrojov, t.j. ohodnotenie sa vykona z dostupných podkladov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Dňa 25.8.2021 o 14,00 hod. bola prevedená doobhliadka nehnuteľnosti za prítomnosti znalca a predsedu spoločenstva bytov p. Mariána Kalafuta. Obhliadkou nehnuteľnosti bolo znalcom zistené, že uvedený priestor nie je užívaný v súlade s kolaudačným rozhodnutím (v kolaudačnom rozhodnutí sa povoľuje užívanie

rekonštruovaného kultúrneho zariadenia čs. 99 v obci Danišovce na ubytovanie v 5-ich ubytovacích bunkách apartmánového typu s kompletným hyg.zariadením), uvedený priestor je užívaný ako "Prevádzka sauny", čo znamená, že predmetom ohodnotenia nie je byt ale "nebytový priestor", čo je v rozpore so stavom právnym.

b) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní znalcovi poskytnutá nebola, preto nebolo možné porovnať skutkový stav s projektovou dokumentáciou schválenou v stavebnom konaní. Skutkový stav bytového priestoru č.3 (na prízemí) bol znalcom prevzatý z pôdorysného náčrtu časti bytového domu, kde na mieste bytu č.3 je v skutočnosti nebytový priestor "prevádzka sauny". Uvedený priestor "prevádzky sauny" bol znalcom zameraný a porovnaný s predloženým pôdorysom časti podlažia (prízemie). Znalcovi bolo k dispozícii "Kolaudačné rozhodnutie", vydané Okresným úradom - odbor ŽP dňa 20.12.2021 podľa č. 5207/1999-3-Kn, ktorým sa povoľuje "Zmena stavby pred dokončením" v rámci ktorej sa povoľuje užívanie zrekonštruovaného kultúrneho zariadenia čs.99 v obci Danišovce na ubytovanie v 5-tich ubytovacích bunkách apartmánového typu s kompletným hygienickým zariadením. O nebytovom priestore a prevádzke sauny sa v kolaudačnom rozhodnutí neuvádza, čo znamená, že nebytový priestor "Prevádzka sauny" je v rozpore s kolaudačným rozhodnutím, stav právny nesúhlasí so skutkovým stavom.

c) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným stavom :

Znalcom bol cez katastrálny portál dňa 15.9.2021 vytvorený výpis z LV č. 556 k.ú. Danišovce a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Danišovce. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti boli porovnané so skutkovým stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra :

Ohodnocovaný priestor je evidovaný v popisných informáciách katastra nehnuteľnosti, vo výpise z LV č. 556 k.ú. Danišovce ako byt č. 3 vo vchode č.1 na prízemí (1.nadzemné podlažie) bytového domu čs. 99 na pozemku parc. KN č. 55/1.

V skutočnosti na mieste bytu č.3 je "Nebytový priestor" využívaný pre účel "Prevádzky sauny" s príslušenstvom (hyg.zariadenie).

V znaleckom posudku je uvedený priestor ohodnotený podľa skutkového stavu ako "Nebytový priestor č.3" s prevádzkou sauny.

Spolu vlastnícky podiel bytu č.3 (nebytový priestor č.3) k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu čs. 99 je vyjadrený zlomkom 714/10000, ktorý svojím obsahom nezodpovedá spôsobu jeho určenia predpísanom v § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. Veľkosť podlahovej plochy bytu uvedenej vo výpise z LV č. 556 k.ú. Danišovce nesúhlasí so skutočnou podlahovou plochou zistenú meraním, ktorá predstavuje výmeru 29,63 m².

Geodetické údaje katastra nehnuteľnosti - údaje v katastrálnej mape súhlasia so skutkovým stavom, bytový dom čs. 99 je zakreslený na pozemku parc. KN č. 55/1.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu :

Prístup k bytovému domu je zabezpečený z verejnej miestnej komunikácie (parc. KN č. 1231/1 podľa evidencie katastra nehnuteľnosti - výpisu z LV č.1 k.ú. Danišovce je vo vlastníctve Obce Danišovce).

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

1. Nebytový priestor č.1 (prevádzka sauny) v bytovom dome čs. 99 na parc. KN č. 55/1
2. Pozemky - parc. KN č. 55/1, 55/2, 55/3 (zastavaná plocha a nádvorie) - spolu vlastnícky podiel

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Žiadne nehnuteľnosti

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č.3 (prevádzka sauny) k.ú. Danišovce

POPIS

Bytový dom čs. 99 je situovaný na pozemku parc. KN č.55/1 v centrálnej časti zastavaného územia obce Danišovce. Bytový dom je dvojpodlažný - prízemie (1.np) a poschodie (2.np), je čiastočne podpivničený. Hlavný vstup je riešený zo strany severnej, celý areál bytového domu je oplotený, vjazd vozidiel je riešený cez spoločné vráta. Pred bytovým domom je parkovisko pre osobné motorové vozidlá s kapacitou 8 miest.

Dispozičné riešenie:

Dňa 5.6.1998 č. 2356/1998 - 4-Kn bolo vydané kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívať stavbu „Rekonštrukcia kultúrneho zariadenia Danišovce“ s tým, že hlavný objekt bol ako jednoúčelový priestor určený na ubytovanie v piatich ubytovacích bunkách apartmánového typu s kompletným hygienickým vybavením, pričom kapacita objektu mala byť 16 lôžok.

V suteréne (1.pp) mala byť spoločná kotolňa a skladovacie priestory

v skutočnosti - v čase ohodnotenia je tu spoločná kotolňa s kotlami na zemný plyn zn. Protherm a pivničné kobky (oddelené drevenými priečkami) jednotlivých vlastníkov bytov.

Na prízemí (1.np) podľa kolaudačného rozhodnutia mala byť spoločenská miestnosť s kuchynkou a garážou pre 2 automobily. V skutočnosti na prízemí (1.np) sú umiestnené 2 byty a prevádzka sauny, garáže nie sú realizované.

Na poschodí (2.np) : z kolaudačného rozhodnutia nie je jasný účel využitia poschodia (2.np), v skutočnosti sú tu umiestnené 4 byty.

Spoločné časti domu:

Základy domu sú prevedené z monolitického betónu ako betónové pasy, bez izolácie.

Zvislé nosné konštrukcie : v suteréne (1.pp) sú prevedené z lomového kameňa spájané hlinítanovou maltou, v prízemí (1.np) sú tehlové - časť z tehál POROTHERM hr. 400 mm, vnútorné nosné murivo, resp. priečkové murivo z tehál POROTHERM hr. 100 - 300 mm, na poschodí (2.np) len z tehál POROTHERM. Zateplenie budovy je prevedené systémom TERRANOVA hr. 60 mm.

Vodorovné konštrukcie - stropné konštrukcie sú prevedené z plných železobetónových panelov hrúbky 120 mm s rovným podhľadom, stropné konštrukcie sú povrchovo upravené stierkou a maľbou. V miestnostiach príslušenstva sú stropy pod obytnými miestnosťami zaizolované doskami LIGNOPOR hrúbky 55 mm. Schodišťa sú železobetónové, monolitické s hrúbkou medzipodesty 160 mm.

Strecha - sedlová, krov drevený, strecha nezateplená.

Strešná krytina je prevedená z asfaltových - kanadských šindľov, klampiarske konštrukcie sú prevedené z oceľ.pozinkovaného plechu.

Pred vchodom do bytového domu je drevený prístrešok, podhľad prevedený moreným dreveným obkladom. Úpravy povrchov - fasády sú upravené štrkodrvou / kontaktným zatepľovacím systémom, vnútorné omietky hladké.

Vnútorné obklady - keramické obklady v mokrych prevádzkach.

Dvere dýhované plné alebo presklenné z tvrdého dreva v oceľ.zárubniach.

Okná plastové s izolačným dvojsklom.

Podlahy v ostatných miestnostiach sú prevedené z keramickej dlažby.

Vykurovanie : ústredné vykurovanie, kotol na zemný plyn (osadený v suteréne), v jednotlivých miestnostiach oceľové vykurovacie panely (bez meračov tepla).

Ohrev TUV je zabezpečený centrálnou zo spoločnej kotolne.

Elektroinštalácia : svetelná, poistkové automaty.

Bytový dom je vybavený bleskozvodom.

Rozvod teplej a studenej vody je vedený z centrálného zdroja.

Kanalizácia : odkanalizovanie je riešené do verejnej kanalizácie.

Nebytový priestor (byt č.3) :

Nebytový priestor - " prevádzka sauny " sa nachádza v stredovej (krajnej sekcii) bytového domu na prízemí (1.nadzemné podlažie). Nebytový priestor pozostáva z kompletnej prevádzky sauny. O zriadení tohto priestoru v bytovom dome v kolaudačnom rozhodnutí nie je žiadna zmienka ani podmienky, za akých môže takáto prevádzka v obytnom dome fungovať.

Prevádzka sauny vznikla namiesto pôvodne plánovaného jedného z bytov na prízemí.

Dispozičné riešenie : viď pôdorysný náčrt v prílohe znaleckého posudku

Konštrukcie a vybavenie :

Podlahy : podlahy vo všetkých miestnostiach sú prevedené keramickou dlažbou.

Okná : plastové s izolačným dvojsklom

Vnútorné dvere : vchodové dvere do sauny a ostatné dvere sú prevedené z tvrdého dreva v drevenej zárubni

Vykurovanie : ústredné - teplovodné, vykurovacie telesá - oceľ.panely

Rozvody elektriny svetelnej a motorickej, poistkové automaty umiestnené v chodbe

Rozvody vody pre teplú aj studenú vodu, vodovodné batérie : rozvod teplej a studenej vody centrálny z kotolne na zemný plyn (v suteréne bytového domu)

Vnútorné povrchy : keramické obklady, obklad sauny špeciálnym dreveným obkladom

Vybavenie sauny : elektrická pec, drevené odstupňované lavice

Vybavenie soc.hyg.zariadení : sprchovacie boxy 2* (v čase obhliadky bez pákových batérií), umývadlá keramické s pákovou batériou, záchod splachovací kombi 2* s umývadlom, pákové batérie

Vybavenie kuchyne : -

Bytové jadro : -

Ostatné : -

Stavebno-technický stav budovy :

Bytový dom v čase ohodnotenia je dobre udržiavaný, čo má vplyv na súčasný stavebno-technický stav.

Vzhľadom na konštrukčné prevedenie, stavebno-technický stav prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti po prevedenej rekonštrukcii bytového domu (pôvodne kultúrneho zariadenia) a charakter prevádzky základnú životnosť bytového domu predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Sauna - šatňa	1,94*3,65	7,08
Sauna - odpočívareň	1,95*3,65	7,12
Sauna - sprchy	2,60*3,00-(1,05*1,05)/2	7,25
Sauna - WC	1,20*1,55	1,86
Sauna	2,40*2,18-(1,05*1,05)/2	4,68
WC klientov	0,97*1,69	1,64
Vypočítaná podlahová plocha		29,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$KK = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$KCU = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$KM = 0,95$$

počet 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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,76
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,85
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,76
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,91
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,43
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,10
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,10	0,55	0,52
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,86
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,91
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,91
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,81
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,38
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,38
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,81
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,81
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,38
Spolu		100,00		104,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,95 / 100 = 1,0495$$

$$V_H = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,707 * 0,939 * 1,0495 * 0,95$$

$$V_H = 824,41 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.3 (prevádzka sauny) k.ú. Danišovce	1999	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$824,41 \text{ €/m}^2 \cdot 29,63 \text{ m}^2$	24 427,27
Technická hodnota	$72,50\% \text{ z } 24\,427,27 \text{ €}$	17 709,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Bytový dom čs. 99 s ohodnocovaným nebytovým priestorom (prevádzka sauny) je situovaný v juhozápadnej časti obce Danišovce. Obec Danišovce s počtom 520 obyvateľov leží v Hornadskej kotline v úzkej doline potoka Odorica v okrese Spišská Nová Ves, v Košickom kraji. Obec Danišovce má ideálnu polohu vo vzťahu k okresnému mestu Spišská Nová Ves (vzdialenosť cca 5 km) k mestu Poprad (vzd. cca 33 km) a ku krajskému mestu Košice (vzd. cca 90 km).

Bytový dom so 6-timi bytmi a ohodnocovaným nebytovým priestorom (prevádzka sauny) vznikol prestavbou a rekonštrukciou bývalého kultúrneho zariadenia na byty. Bytový dom je situovaný v tesnej návaznosti na centrum obce (oproti Obecnému úradu). Bytový dom je postavený na hlavnej ulici na mierne svahovitom teréne, prístup k bytovému domu je z verejnej miestnej komunikácie. Bytový dom je dvojpodlažný samostatne stojací čiastočne podpivničený s jedným vchodom. Bytový dom je napojený na všetky inž.siete, ktoré sú v lokalite bytového domu a obce vybudované (vodovod, kanalizácia, plynovod, el.sieť, telekomunikačná a televízna káblová sieť). V obci je zastúpená základná občianska a obchodná vybavenosť (obecný úrad, knižnica, materská škola, predajňa potravín, pohostinné zariadenie a futbalové ihrisko), ostatná vybavenosť je v blízkom okresnom meste Spišská nová Ves, kde je občianska a obchodná vybavenosť charakteristická pre okresné mestá. Čo sa týka umiestnenia nebytového priestoru (prevádzka sauny) tento je umiestnený na prízemí (1.np) v krajnej sekcii bytového domu s orientáciou miestností : na východ. Doprava v okolí bytového domu: v obci je zastúpená iba autobusová doprava. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nenachádza žiadna prírodná lokalita, kvalita životného prostredia až na bežný hluk po príľahlej miestnej komunikácii bez akéhokoľvek poškodenia. Vzhľadom na polohu bytového domu s ohodnocovaným nebytovým priestorom (prevádzka sauny) a stavebno-technický stav hodnotím ako dobrú nehnuteľnosť.

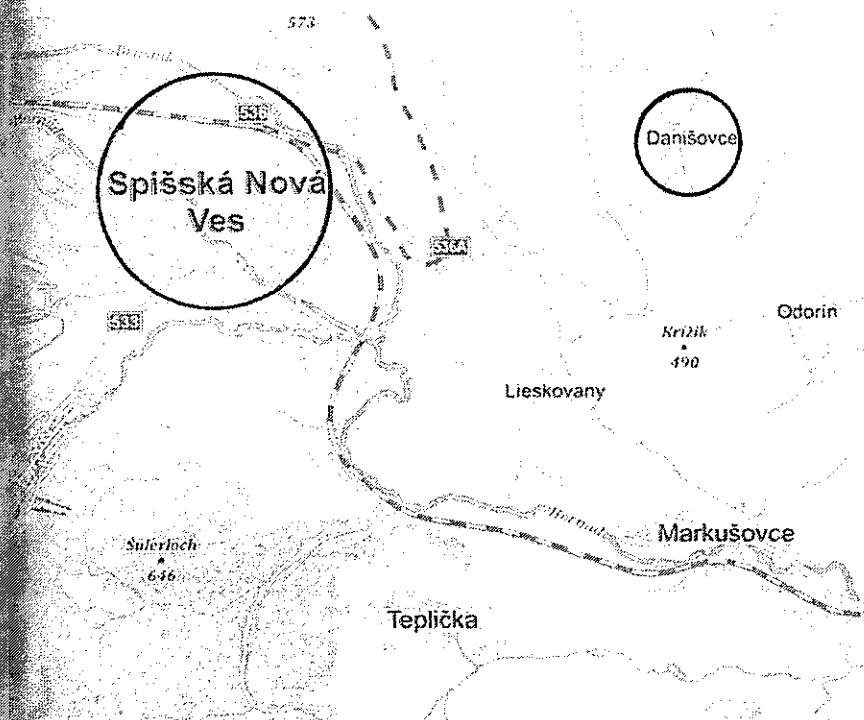
b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa v súčasnosti nevyužíva pre účely bývania, plní funkciu nebytového priestoru - prevádzky sauny. Vzhľadom na dispozičné riešenie nebytového priestoru je ťažké predpokladať iné využitie než aký účel plní, resp. plnila v čase prevádzky (sauna).

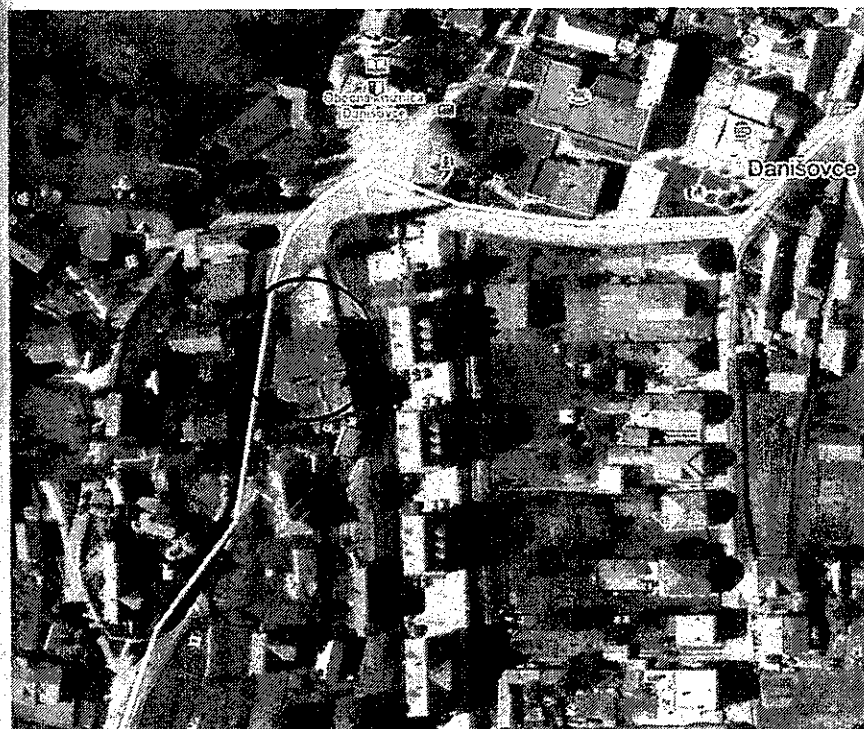
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite sú určité riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti - ohodnocovaného nebytového priestoru (prevádzka sauny), ktorá v čase obhliadky nie je užívaná, nie je známy jej stavebno-technický stav a funkčnosť vybavenia. Prístup k nehnuteľnosti - vchod do bytového domu je zabezpečený z príľahlej verejnej komunikácie. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa aktuálneho výpisu z LV č. 556 k.ú. Danišovce zo dňa 15.9.2021 okrem záložného práva v prospech Prima banky Slovensko, a.s. Žilina je zaťažená viacerými exekučnými príkazmi Exekútorských úradov na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva.

Širšie vzťahy



Poloha obce Danišovce vo vzťahu k okresnému mestu Spišská Nová Ves



Poloha nehnuteľnosti v rámci obce Danišovce

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov a nebytových priestorov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu bytu stanovím metódou polohovej Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v obciach, kde patrí aj obec Danišovce je 0,20-0,30. Tieto koeficienty predajnosti sú vzhľadom na súčasný trh s nehnuteľnosťami tohto typu neaktuálne, preto vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v rámci obce, polohu obce voči okresnému mestu Spišská nová Ves, typ nehnuteľnosti, stavebno-technický stav a súčasnú situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v obci a v danej lokalite, v danom prípade uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti 0,45, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v obci Danišovce. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah	II.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	8	3,60

8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,450	5	2,25
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,450	9	4,05
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,248	7	1,74
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	6	1,49
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	4	0,18
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	111,34

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 111,34 / 145$	0,768
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * K_{PD} = 17\,709,77 \text{ €} * 0,768$	13 601,10 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 556 k.ú. Danišovce

POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie. Metódu porovnania nie je možné použiť, pretože nie je k dispozícii súbor objektov vhodných pre porovnanie a metóda výnosová neprichádza do úvahy, pretože pozemok nie je prenajateľný a neprináša výnos.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky umiestnené v zastavanom území obce, v sostupnej vzdialenosti od centra, kde sú situované rodinné domy so štandardným vybavením a objekty občianskej vybavenosti.

Pozemok - parcela KN č. 55/1 vedená ako zastavaná plocha a nádvorie je zastavaná bytovým domom čs. 99, parcela KN č. 55/2 vedená ako zastavaná plocha a nádvorie tvorí nástupný priestor pred bytovým domom vrátane parkoviska pre osobné motorové vozidlá a parc. KN č. 55/3 (zastavaná plocha a nádvorie) tvorí priestor za bytovým domom. V lokalite sú zastúpené rodinné domy a bytové domy so štandardným vybavením. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, ktoré sú v obci vybudované a ktoré sú vedené v telese príľahkej miestnej komunikácie (verejný vodovod, verejná kanalizácia, el.sieť a zemný plyn. Prístup k pozemkom je verejnej miestnej komunikácie. V lokalite s bytovým domom vzhľadom na jej polohu vo vzťahu k centru obce je evidentný záujem o kúpu pozemkov, vo výpočte je uvažované s povýšujúcim faktorom (koeficient 3,00). Redukujúce faktory : žiadne (koeficient 1,00)

Prístup k bytovému domu je zabezpečený z príľahlej verejnej miestnej komunikácie (podľa evidencie katastra vo vlastníctve Obce Danišovce). Lokalita s bytovým domom má výlučne obytnú polohu.

Všeobecná hodnota pozemkov sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ (Eur) kde:

M - výmera pozemku v m^2

$VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu :

$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD}$ (€/m²)

kde :

$V_{H_{MJ}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_P * k_I * k_Z * k_R$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_P - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient povýšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
55/1	zastavaná plocha a nádvorie	256,00	1054/10000	26,98
55/2	zastavaná plocha a nádvorie	346,00	1054/10000	36,47
55/3	zastavaná plocha a nádvorie	98,00	1054/10000	10,33
Spolu výmera				73,78

Obec:

Danišovce

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32$ €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	3. nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_P koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povýšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,1553
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,1553$	13,80 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 55/1	$256,00 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 * 1054/10000$	372,36
parc. č. 55/2	$346,00 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 * 1054/10000$	503,26
parc. č. 55/3	$98,00 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 * 1054/10000$	142,54
Spolu		1 018,16

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.3 (podľa skutkového stavu nebytového priestoru) na prízemí (1.np) bytového domu č.s. 99 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku - parc. KN č. 55/1, 55/2 a 55/3 (zastavané plochy a nádvorja), evidovaných na LV č. 556 k.ú. Danišovce pre účel dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 25.9.2021, 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.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie. Všeobecná hodnota nebytového priestoru (bytu č.3) v bytovom dome č.s. 99 k.ú. Danišovce stanovená metódou polohovej diferenciácie je podľa znalca primeraná.

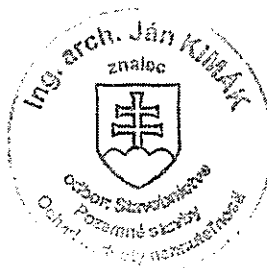
2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytový priestor č.3 (prevádzka sauny) k.ú. Danišovce	1/1	13 601,10
Pozemky		
LV č. 556 k.ú. Danišovce - parc. č. 55/1 (26,98 m ²)	1054/10000	372,36
LV č. 556 k.ú. Danišovce - parc. č. 55/2 (36,47 m ²)	1054/10000	503,26
LV č. 556 k.ú. Danišovce - parc. č. 55/3 (10,33 m ²)	1054/10000	142,54
Všeobecná hodnota celkom		14 619,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		14 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Štrnásťtisícšesťsto Eur		

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite sú určité riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti - ohodnocovaného nebytového priestoru (prevádzka sauny), ktorá v čase obhliadky nie je užívaná, nie je známy jej stavebno-technický stav a funkčnosť vybavenia. Prístup k nehnuteľnosti - vchod do bytového domu je zabezpečený z príľahlej verejnej komunikácie. Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa aktuálneho výpisu z LV č. 556 k.ú. Danišovce zo dňa 15.9.2021 okrem záložného práva v prospech Prima banky Slovensko, a.s. Žilina je zaťažená viacerými exekučnými príkazmi Exekútorských úradov na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva.

Vo Svidníku dňa : 10.10.2021



Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

V. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.3.2021
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 556 - čiastočný k.ú. Danišovce, vytvorený znalcom cez katastrálny portál dňa 15.9.2021
3. Informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Danišovce, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 15.9.2021
4. Kolaudačné rozhodnutie : Rekonštrukcia kultúrneho zariadenia Danišovce čs. 99 na pozemku parc. KN č. 55 k.ú. Danišovce na povolenie zmeny stavby pred dokončením, vydané Okr.úradom - odbor ŽP v Spišskej Novej Vsi dňa 20.12.1999 č. 5207/1999-3-Kn
5. Pôdorysy časti podlažia - prízemie (1.np) s nebytovým priestorom - prevádzkou sauny
 - pôdorys poschodia (2.np)
 - pôdorys suterénu (1.pp)
6. Fotodokumentácia exteriéru bytového domu, spoločných priestorov a nebytového priestoru (sauny)



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

1

Ing. arch. Ján Kimák
Sovietskych hrdinov 200
089 01 Svidník

V Bratislave, dňa 23.03.2021
Vybavuje: Richard Hreha, 02/59490117

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40679

Týmto si u Vás objednáваме 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:

List vlastníctva č.			556	
Katastrálne územie:			Danišovce	
Obec:			Danišovce	
Byt:				
Číslo:	Vo vchode č.:	Poschodie:	V bytovom dome so súpisným číslom 99 postavenom na parcele CKN č. 55/1	
3	1	1.p	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. CKN 55/1 o výmere 256 m ² , zastavané plochy a nádvorja	
			1054/10000	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	KP building s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Okružná 1301/74, 071 01 Michalovce
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	45 966 354

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

14.04.2021 o 16:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom 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 richard.hreha@u9.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

U9, a.s.
v z. Richard Hreha

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B
IČO: 35849703 DIČ: 2021706280
IČ DPH: SK2021706280

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Spišská Nová Ves
 Obec: DANIŠOVCE
 Katastrálne územie: Danišovce

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 15.09.2021
 Čas vyhotovenia: 00:17:22

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 556

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.
55/ 1	256	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		3
55/ 2	346	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
55/ 3	98	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová 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 súčasti

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
99	55/ 1	9	bytový dom		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod : 1	1. p.	Byt č. 1
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :		
		714 / 10000
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1 Hlavatý Martin r.		
Dátum narodenia :		
Spoluvlastnícky podiel :		1 / 1
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 976/2017 zo dňa 6.9.2017 - 42/2017;		
Vchod : 1	1. p.	Byt č. 2
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :		
		3362 / 10000
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
2 Salaj Slavomír r		

Byty a nebytové priestory

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

Vchod:	1	1. p.	Byt č. 2
2	Salaš Slavomír r.		
Dátum narodenia:		Spoluvlastnícky podiel:	1 / 1
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 2300/2020 zo dňa 31.08.2020 - 43/2020		
Vchod:	1	1. p.	Byt č. 3
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:	1054 / 10000		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
3	KP building s.r.o., Danišovce 99, Danišovce, PSČ 053 22, SR		
IČO:		Spoluvlastnícky podiel:	1 / 1
Poznámka	Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na: byt 3/1, podiel na spol.časťiach, zariadeniach a pozemku v 1054/10 000 - P 957/2015 zo dňa 11.12.2015 - 95/2015		
Poznámka	- Príma Banka Slovensko, a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1390/952/2021 na nehn.: byt č. 3/1, vchod č. 1, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku v 1054/10000 - P 49/2021 zo dňa 13.01.2021 - 2/2021		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 394/2013 zo dňa 26.3.2013 - 19/2013		
Vchod:	1	2. p.	Byt č. 4
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:	1145 / 10000		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
4	Mlynarčík Vladimír r.		
Dátum narodenia:		Spoluvlastnícky podiel:	1 / 1
Poznámka	zmena trv.pobytu - R 282/2014 - 25/2014		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 2765/2012 zo dňa 1.03.2013 - 12/2013		
Vchod:	1	2. p.	Byt č. 5
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:	1417 / 10000		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
5	Bigoš Miroslav r		
Dátum narodenia:		Spoluvlastnícky podiel:	1 / 1
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 510/2013 zo dňa 12.4.2013 - 22/2013;		
Vchod:	1	2. p.	Byt č. 6
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:	801 / 10000		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
6	Kalafut Marian r		
Dátum narodenia:		Spoluvlastnícky podiel:	1 / 1
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 372/2015 zo dňa 17.3.2015 - 13/2015		
Vchod:	1	2. p.	Byt č. 7
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:	1507 / 10000		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
7	Mlynarčík Silvan r.		

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Vchod: 1

2. p.

Byt č. 7

7 Mlynarčík Silvan r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 223/2013 zo dňa 18.3.2013 - 17/2013

Legenda:

ČASŤ C: ĎARHY

Por.č.:

Záložné právo k bytom v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - Z 1761/2013 - 46/2013

- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava podľa zmluvy zo dňa 05.04.2017 na nehn.: byt č.1/1, vchod č. 1, podiel 714/10 000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku parc.č.55/1, 55/2, 55/3 - V 946/2017 zo dňa 21.04.2017 - 14/2017
- 2 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25 podľa zmluvy č. 001/386094/20-001/000 zo dňa 10.09.2020 na nehn.: byt č.2/1,č.vchod č. 1 v bytovom dome s.č.99 na parc.č.55/1, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemkoch parc.reg. C-KN č.55/1,55/2,55/3 o veľkosti 3362/10000 - V 2595/2020 z 08.10.2020 - 54/2020
- 3 Záložné právo v prospech Prima banky Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, podľa zmluvy č.18/007/13 zo dňa 12.04.2013 na nehn.: byt č. 3/1, podiel 1054/10000 na spol.časťach, spol.zariadeniach a pozemku. V 743/2013 zo dňa 17.04.2013 - 24/2013;
- 3 Daňový úrad Košice - rozhodnutie č. 100746803/2018 - zriadenie záložného práva so zákazom nakladania bez súhlasu správcu dane na nehn.: byt č.3/1, podiel na spol.časťach, spol.zariadeniach a pozemku v 714/10 000 - Z 1402/2018 zo dňa 14.05.2018 - 31/2018
Právoplatnosť dňa 10.05.2018 - R 454/2018 - 32/2018
- 3 Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice - vykonateľné rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100948602/2018 zo dňa 14.5.2018 na nehn.: byt č.3/1, podiel 1054/10000 na spol.časťach, spol.zariadeniach a pozemku s obmedzujúcim zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane. Vykonateľné dňa 5.6.2018 - Z 1797/2018 zo dňa 19.6.2018 - 39/2018, Právoplatné dňa 20.6.2018 - R 616/2018 - 43/18;
- 3 Exekútorický úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 127/19-19 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech MAPIMA, s.r.o., Dubská cesta 2648, Kysucké Nové Mesto na nehn.: byt č.3/1, vchod č. 1, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku v 1054/10000 - Z 1423/2019 zo dňa 17.05.2019 - 24/2019 a Z 1455/2019 - 26/2019
- 3 - Exekútorický úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 142/19-23 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Štát - Inšpektorát práce Košice, Masarykova 10, Košice - Staré Mesto na nehn.: byt č.3/1, vchod č. 1, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku v 1054/10000 - Z 1983/2019 zo dňa 09.07.2019 - 33/2019
- 3 Exekútorický úrad Košice, Štúrova 17, súdny exekútor JUDr. Michal Mazúr - 111EX 234/19-18 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 14.8.2019 v prospech DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, Bratislava na nehn.: byt č.3/1, vchod č. 1, podiel 1054/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku. Z 2377/2019 zo dňa 19.8.2019 - 46/2019;
- 3 Exekútorický úrad Košice, Štúrova 17, súdny exekútor JUDr. Michal Mazúr - 111EX 294/19-16 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 14.8.2019 v prospech : M H R Č spol. s r.o., Medený Hámor 11, Banská Bystrica na nehn.: byt č.3/1, vchod č. 1, podiel 1054/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku. Z 2378/2019 zo dňa 19.8.2019 - 47/2019;
- 3 Exekútorický úrad Košice, Štúrova 17, súdny exekútor JUDr. Michal Mazúr - 111EX 224/19-18 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 14.8.2019 v prospech : Olejník Jaroslav, Markušovská 4, Spišská Nová Ves na nehn.: byt č.3/1, vchod č. 1, podiel 1054/10000 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku. Z 2380/2019 zo dňa 19.8.2019 - 48/2019;
- 3 Exekútorický úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 417/18-34 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech HANA-trans,s.r.o., Široké 178 na nehn.: byt č.3/1, vchod č. 1, podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a pozemku v 1054/10000 - Z 543/2020 zo dňa 25.02.2020 - 8/2020
- 5 Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, podľa zmluvy č.448240/Za1/1 zo dňa 18.4.2016 na nehn.: byt č. 5/2, vchod č.1, podiel 1417/10000 na spol.časťach, spol.zariadeniach a pozemku. V 1141/2016 zo dňa 27.5.2016 - 70/2016;
- 6 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s. IČO:31320155 so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava podľa zmluvy zo dňa 11.02.2015 reg.č.Z 1690352-15 na nehn.:byt č.6/2,č.vchodu 1 v bytovom dome s.č.99 na parc.č.55/1 podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku parc.č.55/1,55/2,55/3 o veľkosti 801/10000 V 288/2015 z 10.03.2015 -12/2015,

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.

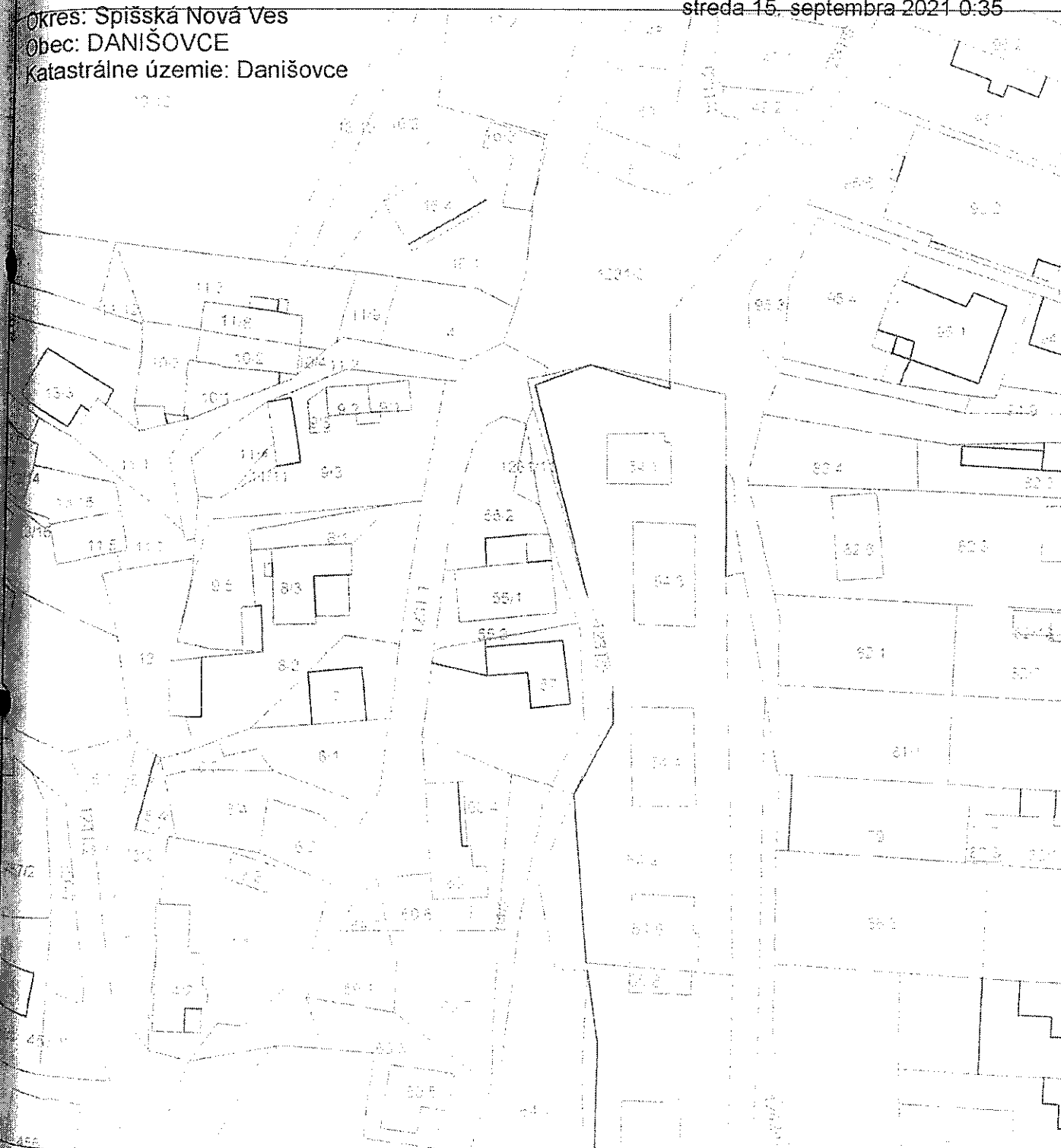
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

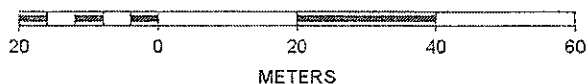
Okres: Spišská Nová Ves
Obec: DANIŠOVCE
Katastrálne územie: Danišovce

streda 15. septembra 2021 0:35



18:00

SCALE 1 : 1 000



4

**Okresný úrad v Spišskej Novej Vsi
- odbor životného prostredia -**

Č. 5207/1999-3-Kn

Spišská Nová Ves 20.12.1999

Spišské osvetové stredisko Spišská Nová Ves	
Došiel	23 X 1999
Číslo: P: 71/99	Pril: 9
Referent: p. Štefánik	

Spišské osvetové stredisko, Štefánikovo námestie 17,
Spišská Nová Ves

K O L A U D A Č N É R O Z H O D N U T I E

Okresný úrad Spišská Nová Ves ako vecne a územne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v úplnom znení zákona NR SR č. 109/1998 Z.z., § 5 ods. 1 zákona SNR č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie a zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov preskúmal v kolaudačnom konaní spojenom s konaním o zmene stavby pred ukončením návrh Spišského osvetového strediska v Spišskej Novej Vsi, Štefánikovo námestie 17 na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

Rekonštrukcia kultúrneho zariadenia Danišovce č.s. 99 na pozemku parc. č. KN 55, katastrálne územie Danišovce.

Po preskúmaní návrhu podľa §-u 81 ods. 1 a primerane podľa § 61 - 64 stavebného zákona a na základe výsledku ústneho jednania spojeného s miestnym šetrením zo dňa 24. 6.1999 stavebný úrad

1. podľa §-u 68 stavebného zákona

p o v o ľ u j e
z m e n u s t a v b y p r e d u k o n č e n í m

v tomto rozsahu:

- miestnosť plánovaná ako garáž pre dva automobily sa po stavebných úpravach bude využívať ako spoločenská, stavebne je prepojená s existujúcou spoločenskou miestnosťou a namiesto garážových vrát je vo fasáde objektu osadené okno.

2. podľa § 82 ods.1 citovaného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

zrekonštruovaného kultúrneho zariadenia č.s. 99 v obci Danišovce na pozemku parc. č. KN 55, k.ú. Danišovce na ubytovanie v piatich ubytovacích bunkách apartmanového typu s kompletným hygienickým zariadením.

Stavebné povolenie bolo vydané Okresným úradom v Spišskej Novej Vsi, odborom životného prostredia dňa 5. 6.1999 pod č. 2356/1998-4-Kn.

Pre užívanie stavby stavebný úrad stanovuje podľa §-u 82 ods. 2 stavebného zákona a §-u 43 ods. 2 vyhl. č. 85/1976 Zb. o podrobnejšej úprave územného konania a stavebného poriadku v znení vyhlášok č. 155/1980 Zb. a 378/1992 Zb. tieto podmienky:

1. Vlastník objektu je povinný starať sa o riadnu údržbu stavby, udržiavať ju v dobrom stavebno - technickom stave tak, aby jej užívaním nedochádzalo k znečisťovaniu životného prostredia.
2. V priestore sauny je nainštalovaná saunovacia piecka, u ktorej nie je dodržaná bezpečná vzdialenosť od okolitých horľavých stavebných konštrukcií, čo je v rozpore s § 22 ods. 2 vyhl. č. MV SR č. 84/1997 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické podmienky a požiadavky PB pri inštalácii a prevádzkovaní paliv. spotrebičov, elektrotepél. spotr. a zariadení ÚV a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov. Preto je nutné zrealizovať ochrannú clonu pri splnení požiadaviek § 22 ods. 3 a 4 tejto vyhl., alebo doložiť hodnovernú dokumentáciu k spotrebiču, na základe ktorej táto ochranná clona nie je nutná a to v termíne do 31.1.2000.
2. Vlastník objektu je povinný užívať stavbu na účel uvedený v tomto rozhodnutí. V prípade zmeny užívania stavby je užívateľ povinný požiadať stavebný úrad o povolenie v zmysle ustanovení stavebného zákona.
3. Pred zahájením prevádzky je potrebné požiadať štátneho okresného hygienika o súhlas k prevádzke.

O d ô v o d n e n i e :

Spišské osvetové stredisko, Štefánikovo námestie č. 17, Spišská Nová Ves podalo na tunajšom úrade dňa 3.11.1999 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia a povolenia zmeny stavby.

Stavebný úrad zvolal pozvánkou zo dňa 9.11.1999 kolaudačné konanie spojené s konaním o povolení zmeny stavby pred ukončením a miestne šetrenie sa uskutočnilo 18.11.1999.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť o povolenie zmeny stavby zmysle § 68 ods. 2 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov. Dokumentácia zmeny stavby bola spracovaná oprávnenou fyzickou osobou a spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

Stavba rekonštruovaného objektu je realizovaná podľa dokumentácie overenej v tomto konaní a sú splnené podmienky uvedené v rozhodnutí o povolení stavby. V konaní neboli zistené závady, ktoré by ohrozovali zdravie a bezpečnosť osôb a riadne užívanie stavby.

Z inžinierskych sietí je stavba napojená na pôvodnú kanalizáciu, vodovodnú a elektrickú prípojku, telefónnu prípojku. Vykurovanie objektu je z plynovej kotolne v suteréne.

K návrhu stavebník predložil fotokópiu stavebného povolenia, výkresy zakreslených zmien, revízne správy, atesty, preberací protokol, doklad o zneškodnení odpadu a certifikáty materiálov.

P o u č e n i e :

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15-tich dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad v Spišskej Novej Vsi.



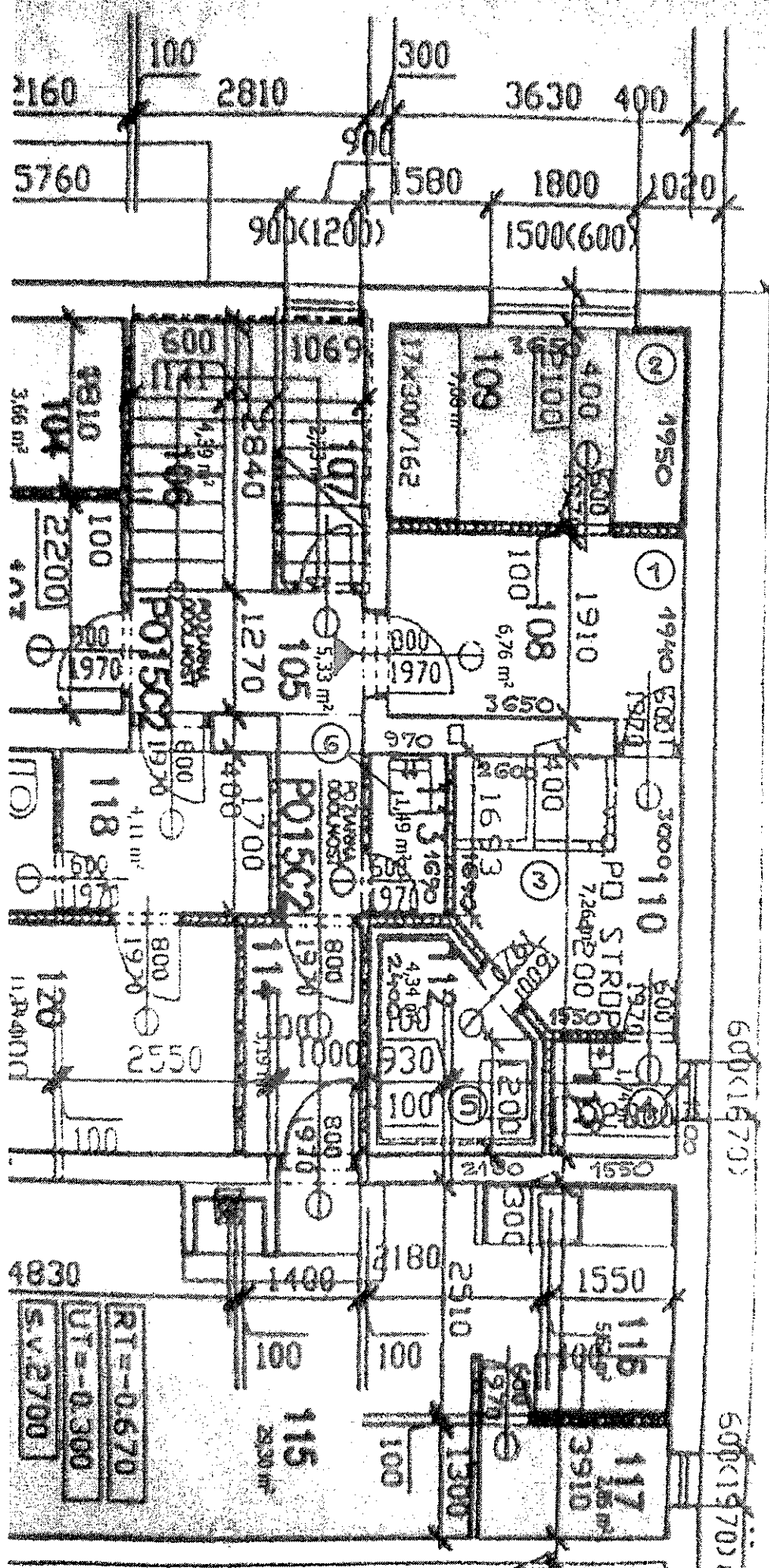
Ing. Peter Vyparína
vedúci odboru ZP

Rozhodnutie sa doručí:

1. Spišské osvetové stredisko, Štefánikovo námestie 17
Spišská Nová Ves

Na vedomie:

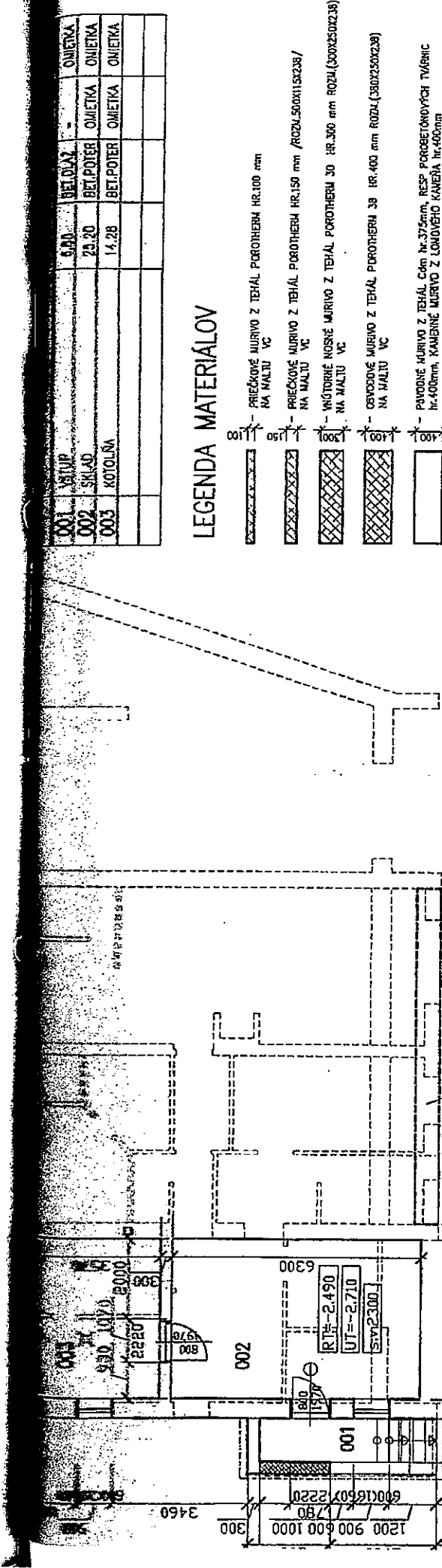
2. Obec Danišovce
3. Okresný úrad Spišská Nová Ves, odbor požiarnej ochrany
4. Okresný úrad Spišská Nová Ves, štátny okresný hygienik
5. Okresný úrad Sp. Nová Ves, odbor katastrálny
prostredníctvom navrhovateľa, po nadobudnutí právoplatnosti
rozhodnutia



④ WC
⑤ SAUNA
⑥ WC KLIENTOV

① ШАТНА
② ОДПОЧИВАЊЕ
③ СПРЕЧ

POBORŤNĚ NÁČRT SKUPY
LEGENDA: ① ŠATĚN



ZAKLADOVÁ KONSTRUKCIA
POD OBYVADOVÝ STENU



LEGENDA MATERIALOV

- PŘEČKOVÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM HR.100 mm NA MALTU VC
- PŘEČKOVÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM HR.150 mm (ROZL.500X115X238) / NA MALTU VC
- VNĚJŠÍ NOSNÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 30 HR.300 mm ROZL.(300X250X238) NA MALTU VC
- OBYVADOVÉ MURIVO Z TEHÁL POROTHERM 38 HR.400 mm ROZL.(380X250X238) NA MALTU VC
- PAVODNÉ MURIVO Z TEHÁL Cdm hr.375mm, RESP. POROBETONOVÝCH TVŮŘNIC hr.400mm, KAMENNÉ MURIVO Z LOMOVÉHO KAMENÁ hr.400mm
- SORAZE PRÁCE
- ZATEPLENÉ STĚRANOVÁ hr.60mm

ZNAČENIE MATERIALOV

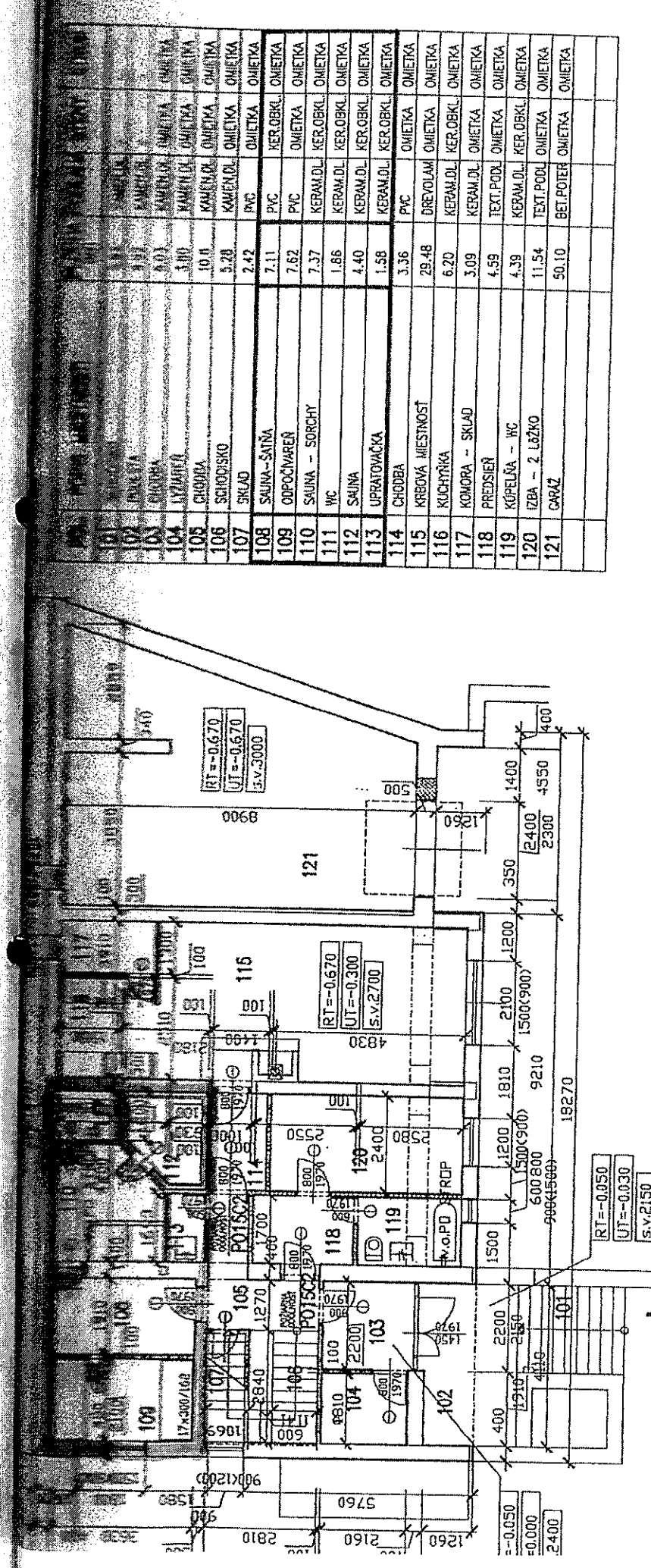
- Z - ZÁKLADOVÉ KONSTRUKCIE - V DÝKAZ VÝROBKOV
- S - STOLARSKÉ KONSTRUKCIE - V DÝKAZ VÝROBKOV
- K - KLAMPIARSKÉ KONSTRUKCIE - V DÝKAZ VÝROBKOV



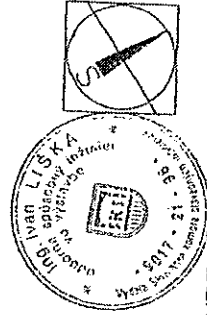
SO-01 HLAVNÝ OBJEKT
NOVÝ STAV
ARCHITEKTURA

PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE

Autor : ING.ARCH.VARTOVNIK	
Ved.projektant : ING.LISKA	Vypracoval : ING.LISKA
Zodp.projektant : ING.LISKA	Kreslil : ING.LISKA
Odbor.projektant	Kontroloval : ING.ARCH.VARTOVNIK
INVESTOR	Spisové kultúrne centrum Sp.n.Ves
Akcia:	
REKONŠTRUKCIA KULTÚRNEHO ZARIADENIA DANIŠOVCE	
Obsah:	miarka: 1:100
P800RYS SUTERENU	
Datum 12/97	Stupen : PROJEKT
Praca	Format: 244
C.č.kres:	Vykres:
370 97	104



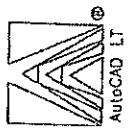
LEGENDA MATERIÁLOV VÍD V.Č.

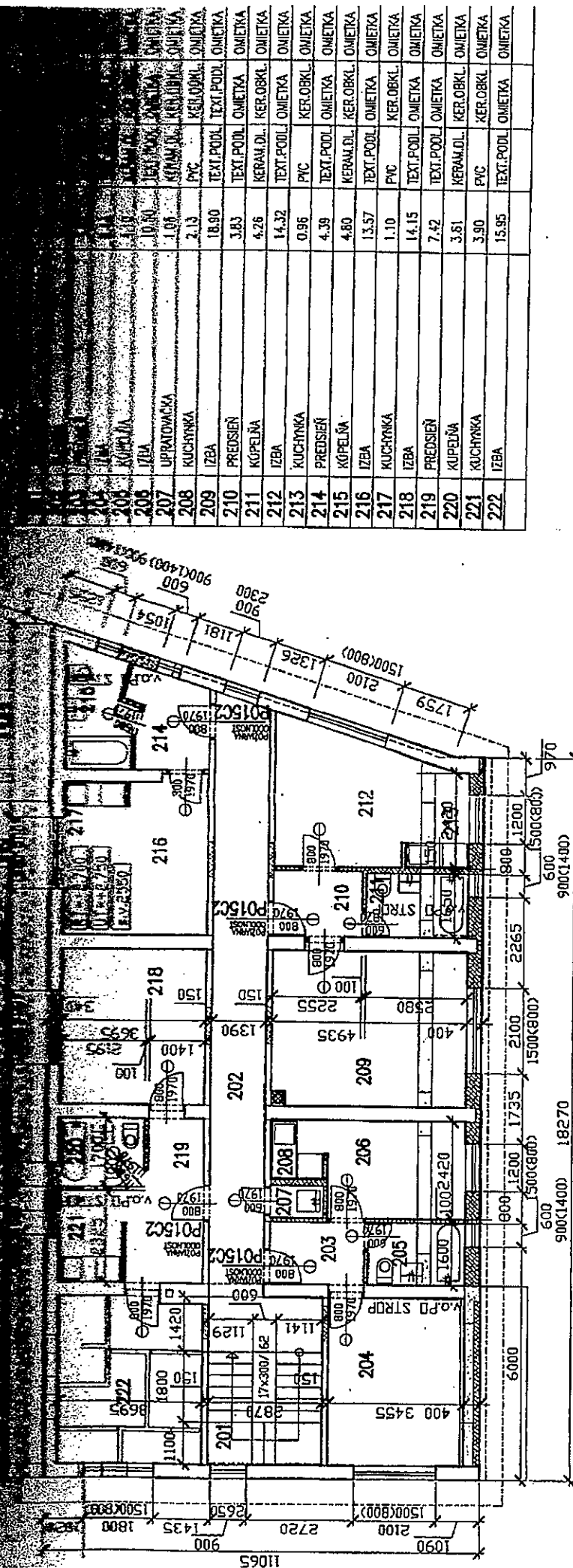


SO-01 HLAVNÝ OBJEKT
NOVÝ STAV
ARCHITEKTURA

PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE

		Datum: 12/97 Praca: Projekt C.kcie: 370 97 Vykras: 105
Autor: ING.ARCH.VARTOVNIK Ved.projektant: ING.LUSKA Zodo.projektant: ING.LUSKA Odber.projektant: ING.LUSKA Investor: Spisaké kultúrne centrum Sp.n.Ves Akcia:		
REKONŠTRUKCIA KULTÚRNEHO ZARIADENIA DANIŠOVCE		
Obsah:		
Podorys prízemia		
Mierka: 1:100		





LEGENDA MATERIÁLOV VÍD V.Č.

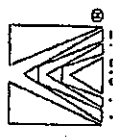


SO-01 HLAVNÝ OBJEKT
NOVÝ STAV
ARCHITEKTURA

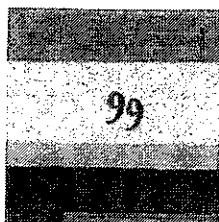
PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE

Datum: 12/97	Stupeň: PROJEKT
Praca:	Formát: 244
C. akcie:	Vykres:
370 97	106

Autor : ING.ARCH.VARTOVNIK Ved. projektant : ING.LISKA Zodp. projektant : ING.LISKA Odbor. projektant : INVESTOR : Spoločnosť kultúrne centrum Sprn, Ves Akcia:		Vypracoval : ING.LISKA Kreslil : ING.LISKA Kontroloval : ING.ARCH.VARTOVNIK
REKONŠTRUKCIA KULTÚRNEHO ZARIADENIA DANIŠOVCE		
Obsah:		mierka: 1:100
PODORYS POSCHODIA		



**FOTODOKUMENTÁCIA : Nebytový priestor (byť č.3) v bytovom dome čs. 99
k.ú. Danišovce – pohľad do exteriéru a interiéru bytu**



Detail čs.byť. domu



Vchod do byť.domu



Bytový dom - čelný pohľad (S)

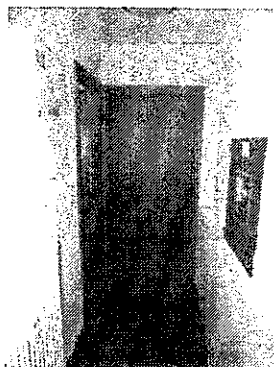


Bytový dom - pohľad bočný (V)

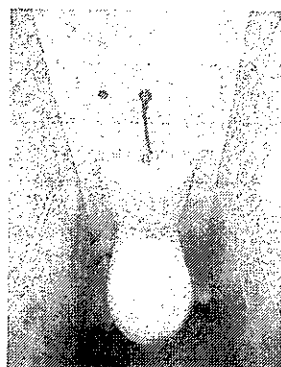


Bytový dom - pohľad bočný (SZ)

Pohľad do interiéru sauny



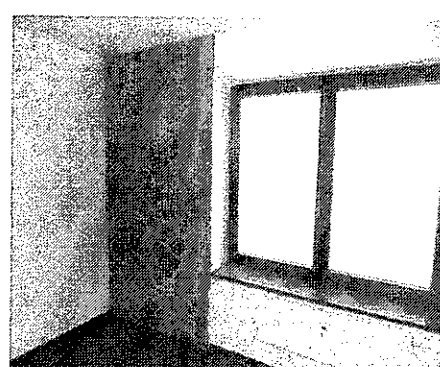
Chodba



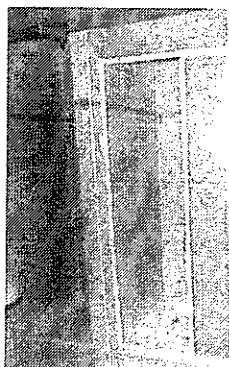
WC klientov (6)



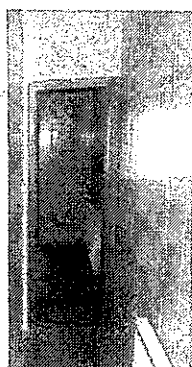
Saňa klientov (1)



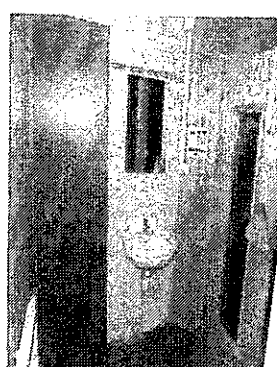
Odpočivareň (2)



Sprchy pred saunou (3)



WC (4)

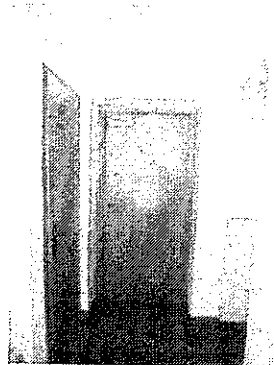


Sauna (5)

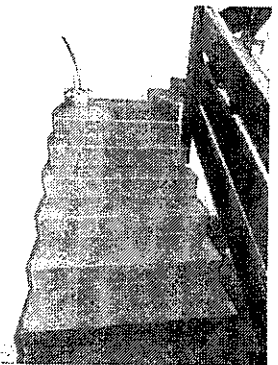


Spoločné priestory

Prízemie (1.np)

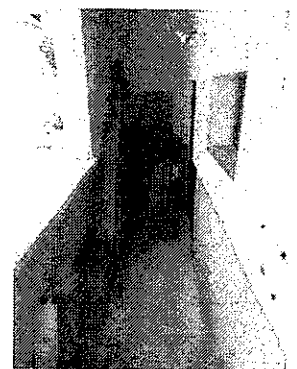


Chodba



Schodisko na poschodie

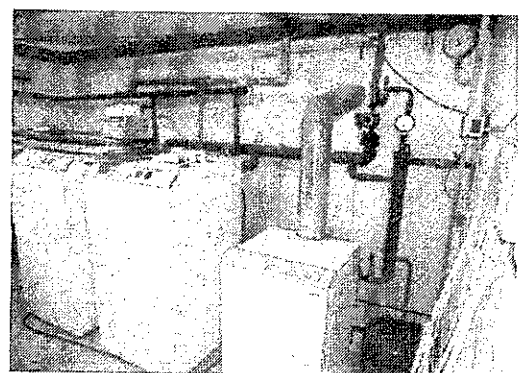
Suterén (1.pp)



Vstup do suterénu



Chodba



Kotolňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod číslom : 104/2021.

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



Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

