

Znalec: Ing. Miroslav Tokár
mobi

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 03.02.2021, zn. 40627

ZNÁLECKÝ POSUDOK

č. 13/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Administratívnej budovy súpisné číslo 102 na parcele číslo 685/3, Stolárskej dielne súpisné číslo 102 na parcele číslo 685/4, pozemkov parcelné číslo 685/1, 685/3 a 685/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Osuské, obec Osuské, okres Senica, vedených na LV č. 357.

Počet strán (z toho príloh): 41 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 21.04.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Administratívnej budovy súpisné číslo 102 na parcele číslo 685/3, Stolárskej dielne súpisné číslo 102 na parcele číslo 685/4, pozemkov parcelné číslo 685/1, 685/3 a 685/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Osuské, obec Osuské, okres Senica, vedených na LV č. 357.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
10.02.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
10.02.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 03.02.2021, sp. zn 40627 - príloha č. 1,
- Znalecký posudok číslo 61/2014, vypracoval znalec Ing. Jaroslav Kucbel dňa 09.06.2014 – dodatočne dňa 10.02.2021 e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 10.02.2021,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 357 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.02.2021 (aktualizácia dňa 11.02.2021), okres Senica, obec Osuské, katastrálne územie Osuské - príloha č. 2,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 490 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 14.02.2021 (aktualizácia dňa 11.02.2021), okres Senica, obec Osuské, katastrálne územie Osuské - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 685/1, 685/3 a 685/4 - vytvorená dňa 13.02.2021 cez katastrálny portál, okres Senica, obec Osuské, katastrálne územie Osuské - príloha č. 4,
- Geometrický plán na zameranie budov p.č. 685/3,4, vyhotovený dňa 25.10.1997, číslo plánu 32722842-12/97, úradne overený dňa 03.11.1997 pod číslom 633/97, KÚ Osuské, Mapový list č. ZS XVI-16-6 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 61/2014 - príloha č. 5,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydal Odbor životného prostredia Okresného úradu Senica dňa 30.12.1997 pod č. S-97/3516-NOS, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.1998 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 61/2014 - príloha č. 6,
- Odpis notárskej zápisnice o Kúpnej zmluve zo dňa 11.04.2011 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 61/2014 - príloha č. 7,
- Rozhodnutie o dani z nehnuteľnosti na rok 2014, vydal Obecný úrad Osuské dňa 04.04.2014 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 61/2014,
- Grafická schéma situácie, rezy a pôdorysy stavieb – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 61/2014 - príloha č. 8,
- Fotodokumentácia - príloha č. 9.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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 z ákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny z ákon) 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita
- ✓ EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (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.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocované stavby sú čiastočne poškodené a na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, stavby nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 357 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 13.02.2021, okres Senica, obec Osuské, katastrálne územie Osuské - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 10.02.2021. Obhliadky sa zúčastnil zástupca vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností spoločnosti KRON Sk, s.r.o. pán Roman Dobrovolný.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 61/214 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, - geometrický plán na zameranie budov p.č. 685/3,4, vyhotovený dňa 25.10.1997, kolaudačné rozhodnutie, ktoré vydal Odbor životného prostredia Okresného úradu Senica dňa 30.12.1997, odpis notárskej zápisnice o Kúpnej zmluve zo dňa 11.04.2011 a grafická schéma situácie, rezy a pôdorysy stavieb, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke od prítomného zástupcu vlastníka. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 61/2014.

e) údaje katastra nehnuteľnosti:

Stavba „Súšiareň reziva“, ktorá tvorí príslušenstvo stolárskej dielne je postavená prevažne na parcele číslo 681, evidovaná na LV č. 490, vo vlastníctve SR, v správe Slovenský vodohospodársky podnik, Radlinského 8, 969 55 Banská Štiavnica (v kúpnej zmluve je omylom uvedené, že sa nachádza na parcele číslo 685/1). Sušiareň reziva (zastavaná plocha cca 49,43 m²) nie je evidovaná na Liste vlastníctva číslo 357 a nie je zakreslená na katastrálnej mape, získanej z Katasterportálu.

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

Pozemky:

- ostatná plocha a nádvorie, parcelné číslo 685/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 685/3,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 685/4.

Stavby:

- Administratívna budova súpisné číslo 102 na parcele číslo 685/3,
- Stolárska dielňa súpisné číslo 102 na parcele číslo 685/4,
- Sušička reziva bez súpisného čísla na parcele číslo 681,

Ploty:

- plot drevený latkový,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- kanalizačná prípojka,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- spevnené plochy.

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova s.č. 102 na p.č. 685/3

POPIS STAVBY

Areál vo vlastníctve spoločnosti KRON SK, s.r.o. s ohodnocovanými nehnuteľnosťami sa nachádza v južnej okrajovej časti obce Osuské, okres Senica, súčasťou je hlavná stavba stolárska dielňa na vlastnom pozemku, príslušenstvom administratívna budova na vlastnom pozemku a sušiareň reziva na cudzom pozemku.

Administratívna budova súpisné číslo 102 leží na pozemku parcelné číslo 685/3, postavená bola v roku 1998 pre kancelárske účely, má jedno nadzemné podlažie, sedlovú strechu, krov hambáľkový, krytinu

z pálenej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované z pálených tehál, dispozične pozostáva zo vstupu, kancelárie, rokovacej miestnosti, skladu a sociálneho zariadenia, v čase obhliadky nebola užívaná, je čiastočne poškodená, stropy sú drevené trámové s rovným podhlľadom, vnútorné omietky sú vápenné hladké, vonkajšie omietky sú vápennocementové, dvere sú hladké plné a presklené, okná drevené zdvojené s mrežami, podlahy sú prevažne z PVC, vykurovanie je zo stolárskej dielne ústredné teplovodné s ocelovými radiátormi, elektroinštalácia je svetelná a motorická, rozvádzač je s automatickými ističmi, v budove je rozvod studenej vody a vnútornej kanalizácie, inštalované je umývadlo a splachovací záchod, demontované sú vodovodné batérie, keramický obklad je v sociálnych miestnostiach a pri umývadle, budova je napojená na verejný vodovod a elektrickú prípojku, splašková kanalizácia je zvedená do vlastnej žumpy, technická údržba je zanedbávaná.

Stolárska dielňa súpisné číslo 102 leží na pozemku parcelné číslo 685/4, postavená bola v roku 1998 pre účely stolárskej výroby, je halového typu pôdorysného predĺženého tvaru, má jedno nadzemné podlažie, sedlovú strechu, krov je zo strešných väzníkov, krytina plechová vlnitá, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované z pálených tehlových blokov, dispozične pozostáva z dvoch bývalých stolárskych dielni, kotolne, zámočnickej dielne a sociálneho zariadenia so šatňou, stropy sú vyhotovené z dreveného podhlľadu, vonkajšie omietky sú vápennocementové hladké s náterom, vnútorné úpravy stien sú z vápenných hladkých omietok, vráta zo severnej aj južnej strany sú plné plechové dvojkrídlové otváracie do vonka, v pravom krídle sú vstupné otváracie celoplechové dvere, vnútorné dvere sú drevené plné hladké, okná sú prevažne plastové s izolačným dvojsklom, podlahy sú betónové, vykurovanie je ústredné teplovodné s ocelovými rúrovými registrami, kotly UK sú na tuhé palivo 2 ks, ohrev vody je elektrickým zásobníkovým ohrievačom v sociálnom zariadení, elektroinštalácia je svetelná a motorická, rozvádzač je s automatickými ističmi, stavba je chránená bleskozvodom, v objekte je rozvod teplej a studenej vody z plastových rúr, rozvody kanalizácie, v objekte je rozvod požiarnej vody, dva požiarne hydranty a rozvod stlačeného vzduchu, inštalované sú čiastočne poškodené keramické umývadlá, splachovacie záchody, pisoáre a sprcha, inštalovaný je elektronický zabezpečovací a protipožiarňový systém, stavba je napojená na verejný vodovod, elektrickú prípojku, splašková kanalizácia je zvedená do vlastnej betónovej žumpy, umiestnenej pri vstupnej bráne do areálu, v stolárskej dielni sa nenachádzala v čase obhliadky žiadna technológia a stroje potrebné k stolárskej výrobe, technická údržba je zanedbávaná.

Sušiareň reziva bez súpisného čísla je postavená za stolárskou dielňou na cudzom pozemku parcelné číslo 681, stavba je prízemná, užívaná od roku 1999, základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované z tehlových blokov, stropy sú betónové prefabrikované, strecha plochá s tepelnou izoláciou, krytina je z pozinkovaného plechu, dispozične pozostáva zo sušiarne a kotolne, vonkajšie omietky sú vápennocementové hladké, vnútorné omietky vápenné, vráta sú hliníkové otváracie, vonkajšie dvere do kotolne sú plné plechové, podlahy betónové, vykurovanie je lokálne kotlom, elektroinštalácia je svetelná, nainštalovaný je zabezpečovací systém, technická údržba je zanedbávaná.

Areál je oplotený okolo vlastných pozemkov a čiastočne cez cudzí pozemok parcelné číslo 681 plotom zo zabetónovaných ocelových stĺpikov, s výplňou zo zvislých drevených latiek, súčasťou plotu sú dve dvojkrídlové vráta. Spevnené vnútroareálové plochy sú vybudované z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz=12,0*4,52*0,25+5,0*2,05*0,25	16,12
Vrchná stavba	
Ov=12,0*4,52*2,55+5,0*2,05*2,55	164,45
Zastrešenie	

Ot=12,0*4,52*2,2/2+5,0*2,05*0,3	62,74
Obstavaný priestor stavby celkom	243,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
 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	12,0*4,52+5,0*2,05	64,49	Repr. 2,55		2,55

Priemerná zastavaná plocha: $(64,49) / 1 = 64,49 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(64,49 * 2,55) / (64,49) = 2,55 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 64,49) = 1,2922$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,55) = 1,1235$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,10	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,44	0	0,00
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	9,09	5	0,45
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,84	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,53	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,84	5	0,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,79	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,30	0,60	0,76	0	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,79	0	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,31	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,79	10	0,38
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,05	15	0,76
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,58	5	0,38
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,30	0,90	1,14	10	0,11
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,30	0,90	1,14	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,76	25	0,19
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,79	10	0,38

Spolu	100,00	79,20	100,00	3,10
-------	--------	-------	--------	------

Poškodenosť stavby: 3,10 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 79,20 / 100 = 0,7920$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$

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]
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,7920 * 1,2922 * 1,1235 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 252,9999 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č. 102 na p.č. 685/3	1998	23	67	90	25,56	74,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$252,9999 \text{ €/m}^3 * 243,31 \text{ m}^3$	61 557,41
Poškodenosť	-3,10 % z 61 557,41	-1 905,21
Východisková hodnota		59 652,20
Technická hodnota	74,44 % z 59 652,20 €	44 405,10

Poškodenosť stavby: $(61\,557,41\text{€} - 59\,652,20\text{€}) / 61\,557,41\text{€} * 100 \% = 3,10 \%$

2.1.2 Stolárska dielňa s.č. 102 na p.č. 685/4

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz=50,43*10,9*0,1$	54,97
Vrchná stavba	
$Ov=50,43*10,9*4,2$	2 308,69
Zastrešenie	
$Ot=50,43*10,9*1,5/2$	412,27
Obstavaný priestor stavby celkom	2 775,93

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	50,43*10,9	549,69	Repr. 4,2		4,2

Priemerná zastavaná plocha: $(549,69) / 1 = 549,69 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(549,69 * 4,2) / (549,69) = 4,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 549,69) = 0,9637$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,2) = 1,2571$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	10,07	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	22,37	0	0,00
3	Stropy	8,00	0,60	4,80	5,37	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,19	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,36	10	0,34
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,83	15	1,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,47	5	0,22
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,67	5	0,03
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,24	5	0,11
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,59	0	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,59	15	0,84
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,12	0	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,95	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,60	0,60	0,67	5	0,03
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,67	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,20	0,20	0,22	5	0,01
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,12	10	0,11
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	7,00	0,80	5,60	6,26	10	0,63
	Spolu	100,00		89,40	100,00		3,50

Poškodenosť stavby: 3,50 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 89,40 / 100 = 0,8940$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 50,79 €/m^3 * 2,652 * 0,8940 * 0,9637 * 1,2571 * 1,075 * 0,95$$

$$VH = 148,9817 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stolárska dielňa s.č. 102 na p.č. 685/4	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$148,9817 €/m^3 * 2775,93 m^3$	413 562,77
Poškodenosť	-3,50 % z 413 562,77	-14 476,76
Východisková hodnota		399 086,01
Technická hodnota	71,25 % z 399 086,01 €	284 348,78

Poškodenosť stavby: $(413 562,77€ - 399 086,01€) / 413 562,77€ * 100 \% = 3,50 \%$ **2.1.3 Sušička reziva bez s.č. na p.č. 681****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
 KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$Oz = 8,2 * 4,85 * 0,2 + 3,45 * 2,8 * 0,2$	9,89
Vrchná stavba	
$Ov = 8,2 * 4,85 * 3,0 + 3,45 * 2,8 * 3,0$	148,29
Zastrešenie	
$Ot = 8,2 * 4,85 * 0,25 + 3,45 * 2,8 * 0,25$	12,36
Obstavaný priestor stavby celkom	170,54

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m^3$
 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	$8,2 * 4,85 + 3,45 * 2,8$	49,43	Repr. 3,0		3

Priemerná zastavaná plocha: $(49,43) / 1 = 49,43 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(49,43 * 3) / (49,43) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zP} = 0,92 + (24 / 49,43) = 1,4055$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	14,43	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,29	0	0,00
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,54	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	6,22	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33	5	0,17
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,44	5	0,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	2,00	0,30	0,60	0,67	0	0,00
12	Vráta	3,00	1,80	5,40	5,99	0	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,33	5	0,17
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,66	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,77	0	0,00
	Spolu	100,00		90,10	100,00		0,56

Poškodenosť stavby: 0,56 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 90,10 / 100 = 0,9010$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$

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]
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,9010 * 1,4055 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 204,3461 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sušička reziva bez s.č. na p.č. 681	1999	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$204,3461 \text{ €/m}^3 * 170,54 \text{ m}^3$	34 849,18
Poškodenosť	$-0,56 \% \text{ z } 34\ 849,18$	-193,41
Východisková hodnota		34 655,77
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 34\ 655,77 \text{ €}$	25 125,43

Poškodenosť stavby: $(34\ 849,18\text{€} - 34\ 655,77\text{€}) / 34\ 849,18\text{€} * 100 \% = 0,56 \%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot drevený latkový

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	165,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	258,90m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks

Dĺžka plotu: $108+57 = 165,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $108*1,5+57*1,7 = 258,90 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
 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 drevený latkový	1998	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(165,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 258,90\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks}) * 2,652 * 0,95$	10 985,21
Technická hodnota	42,50 % z 10 985,21 €	4 668,71

2.2.2 Vodovodná prípojka

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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 23 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
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	1998	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	2 654,52
Technická hodnota	54,00 % z 2 654,52 €	1 433,44

2.2.3 Kanalizačná prípojka

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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 21 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
 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 [%]
Kanalizačná prípojka	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 501,51
Technická hodnota	$71,25 \% \text{ z } 1\,501,51 \text{ €}$	1 069,83

2.2.4 Žumpa

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
 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	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	4 348,69
Technická hodnota	$71,25 \% \text{ z } 4\,348,69 \text{ €}$	3 098,44

2.2.5 Elektrická prípojka

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.n) káblová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $560/30,1260 = 18,59 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $11,15 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 26 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
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 prípojka	1998	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$	1 217,73
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,217,73 \text{ €}$	657,57

2.2.6 Spevnené plochy

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $19,6*12,3+2*50,4+6,95*50,4+10,15*5,8+4,3*4,7 = 771,24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,652$
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	1998	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$771,24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	27 727,50
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 27 727,50 \text{ €}$	14 972,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova s.č. 102 na p.č. 685/3	59 652,20	44 405,10
Stolárska dielňa s.č. 102 na p.č. 685/4	399 086,01	284 348,78
Sušička reziva bez s.č. na p.č. 681	34 655,77	25 125,43
Plot drevený latkový	10 985,21	4 668,71
Vodovodná prípojka	2 654,52	1 433,44
Kanalizačná prípojka	1 501,51	1 069,83
Žumpa	4 348,69	3 098,44
Elektrická prípojka	1 217,73	657,57
Spevnené plochy	27 727,50	14 972,85
Celkom:	541 829,14	379 780,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Osuské v rovnomennom katastrálnom území. Obec Osuské je vzdialená komunikáciami cca 13 km juhovýchodne od centra okresného mesta Senica. Lokalita s ohodnocovanými stavbami sa nachádza v úplne okrajovej južnej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná administratívna budova nebola v čase obhliadky užívaná, stolárska dielňa bola v čase obhliadky v štádiu ukončenia dočasného prenájmu. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 357 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa predbežné opatrenie na základe rozhodnutia č.100198817/2017 Daňového úradu Trnava, pobočka Senica, Nám.Oslobodenia 6, 90501 Senica spočívajúce v nenakladaní s majetkom a to: Administratívna budova súp.č.102, Stolárska dielňa súp.č.102 na parc.č.685/4 a pozemky registra C KN

parc.č.685/1, ostatné plochy o výmere 1053 m², parc.č.685/3, zast.plochy a nádvoria o výmere 64 m², parc.č.685/4 zast.plochy a nádvoria o výmere 549 m² podľa P 52/17 č.z.15/17;

Rozhodnutie Daňového úradu Trnava číslo 100179121/2019 zo dňa 15.01.2019 zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m², parc.č. 685/3 zast.pl. a nádvorie o výmere 64 m², parc.č. 685/4 zast.pl. a nádvorie o výmere 549 m², administratívna budova so s.č. 102 na parc.č. 685/3 a iná budova - stolárska dielňa so súp.č. 102 na parc.č. 685/4. Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe P-22/2019 č.z.22/19;

Začatie výkonu záložného práva k V-2125/2015 záložným veriteľom: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 251 336 na nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m², parc.č. 685/3 zast.pl. a nádvorie o výmere 64 m², parc.č. 685/4 zast.pl. a nádvorie o výmere 549 m², Stavba - Administratívna budova so s.č. 102 na parc.č. 685/3 a Stolárska dielňa so súp.č. 102 na parc.č. 685/4, na základe P-232/2019, č.z.216/19;

Rozhodnutie č. 101807918/2020 na zriadenie záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku, na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/4, pre povinného: KRON SK, s.r.o., Dolné Suroviny 996/1, Senica, IČO: 36 256 561, v prospech oprávneného: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava. Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, podľa P-577/2020, č.z.798/20;

Rozhodnutie č. 101808511/2020 na zriadenie záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku, na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/4, pre povinného: KRON SK, s.r.o., Dolné Suroviny 996/1, Senica, IČO: 36 256 561, v prospech oprávneného: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava. Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, podľa P-578/2020, č.z.799/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 357 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 251 336 podľa V- 2125/2015 vklad povolený 27.8.2015 na nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m², parc.č. 685/3 zast.pl. a nádvorie o výmere 64 m², parc.č. 685/4 zast.pl. a nádvorie o výmere 549 m², administratívna budova so s.č. 102 na parc.č. 685/3 a stolárska dielňa so súp.č. 102 na parc.č. 685/4 č.z.215/15;

Záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava podľa rozhodnutia č. 100179121/2019 zo dňa 15.01.2019 na nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m², parc.č. 685/3 zast.pl. a nádvorie o výmere 64 m², parc.č. 685/4 zast.pl. a nádvorie o výmere 549 m², administratívna budova so s.č. 102 na parc.č. 685/3 a iná budova - stolárska dielňa so súp.č. 102 na parc.č. 685/4, podľa Z-272/2019, č.z. 44/19;

Exekučný príkaz 343EX 459/20 na zriadenie exekučného záložného práva na pozemky registra C KN: parcelné číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², parcelné číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², parcelné číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova so súpisným číslom 102 na pozemku reg. C KN s parcelným číslom 685/3 a stavba - stolárska dielňa so súpisným číslom 102 na pozemku reg. C KN s parcelným číslom 685/4 pre povinného: K R O N SK, s.r.o., Dolné Suroviny 996/1 905 01 Senica, IČO: 36256561, v prospech oprávneného: Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa, Andreja Hlinku 34/A, 91701 Trnava, podľa Z-3571/2020, č.z.746/20;

Záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava podľa Rozhodnutia č. 101807918/2020 na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/4 podľa Z-4452/2020, č.z.814/20;

Záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava podľa Rozhodnutia č. 101808511/2020 na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², par.číslo

685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/4 podľa Z-4453/2020, č.z.815/20;

Exekučný príkaz 343EX 592/20 na zriadenie exekučného záložného práva na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/4 pre povinného: K R O N SK, s.r.o., Dolné Suroviny 996/1, 905 01 Senica, IČO: 36256561, v prospech oprávneného: ČSOB Leasing, a.s., Panónska cesta 11, 852 01 Bratislava, IČO: 35704713, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa podľa Z-4822/2020, č.z.816/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 357 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:
Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší.
Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre ostatné nebytové stavby v obciach sa pohybuje od 0,15 do 0,20. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

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 vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				

	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
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 (úrad, 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				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	64,07

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 64,07 / 180$	0,356
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 379\,780,15 \text{ €} * 0,356$	135 201,73 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 685/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha, tvorí dvor okolo stavieb. Pozemok parcelné číslo 685/3 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, zastavaný je stavbou Administratívna budova. Pozemok parcelné číslo 685/4 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, zastavaný je stavbou Stolárska dielňa. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Osuské v rovnomennom katastrálnom území. Obec Osuské má podľa údajov z internetovej stránky cca 595 obyvateľov. Prístup do areálu s ohodnocovanými pozemkami je zo štátnej asfaltovej komunikácie. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a neďaleký rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinné.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

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

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
685/1	ostatná plocha	1063	1063,00	1/1	1063,00
685/3	zastavané plochy a nádvorie	64	64,00	1/1	64,00
685/4	zastavané plochy a nádvorie	549	549,00	1/1	549,00
Spolu výmera					1 676,00

Obec:
Východisková hodnota:

Osuské
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obci do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obci a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	1,00
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)	1,10
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	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

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,2819
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,2819$	10,90 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,676,00 \text{ m}^2 * 10,90 \text{ €/m}^2$	18 268,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 685/1	$1\,063,00 \text{ m}^2 * 10,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 586,70
parcels č. 685/3	$64,00 \text{ m}^2 * 10,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	697,60
parcels č. 685/4	$549,00 \text{ m}^2 * 10,90 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 984,10
Spolu		18 268,40

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova s.č. 102 na p.č. 685/3	15 808,22
Stolárska dielňa s.č. 102 na p.č. 685/4	101 228,16
Sušička reziva bez s.č. na p.č. 681	8 944,65
Plot drevený latkový	1 662,06
Vodovodná prípojka	510,30
Kanalizačná prípojka	380,86
Žumpa	1 103,04
Elektrická prípojka	234,09
Spevnené plochy	5 330,33
Spolu stavby	135 201,73
Pozemky	
pozemok - parc. č. 685/1 (1 063 m ²)	11 586,70
pozemok - parc. č. 685/3 (64 m ²)	697,60
pozemok - parc. č. 685/4 (549 m ²)	5 984,10
Spolu pozemky (1 676,00 m²)	18 268,40
Všeobecná hodnota celkom	153 470,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	153 000,00

Slovom: Jedenstopäťdesiattritisíc Eur

V Nových Zámkoch, dňa 21.04.2021

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 03.02.2021, sp. zn 40627 – 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 357 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.02.2021 (aktualizácia dňa 11.02.2021), okres Senica, obec Osuské, katastrálne územie Osuské – 3 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 490 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 13.02.2021 (aktualizácia dňa 11.02.2021), okres Senica, obec Osuské, katastrálne územie Osuské – 1 strana,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 685/1, 685/3 a 685/4 - vytvorená dňa 13.02.2021 cez katastrálny portál, okres Senica, obec Osuské, katastrálne územie Osuské – 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie budov p.č. 685/3,4, vyhotovený dňa 25.10.1997, číslo plánu 32722842-12/97, úradne overený dňa 03.11.1997 pod číslom 633/97, KÚ Osuské, Mapový list č. ZS XVI-16-6 - 1 strana,
 - Kolaudačné rozhodnutie, vydal Odbor životného prostredia Okresného úradu Senica dňa 30.12.1997 pod č. S-97/3516-NOS, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.1998 – 2 strany,
 - Odpis notárskej zápisnice o Kúpnej zmluve zo dňa 11.04.2011 - 4 strany,
 - Grafická schéma situácie, rezy a pôdorysy stavieb - 3 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 18 strán

Ing. Miroslav Tokár

V Bratislave, dňa 03.02.2021
Vybavuje: Dušan Dičér,
02/59490131

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40627

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:

Predmetom Dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 357 katastrálne územie: Osuské Okresný úrad Senica – katastrálny odbor, obec OSUSKÉ okres Senica a to:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Číslo listu vlastníctva:		357		
Katastrálne územie:		Osuské		
Okres:		Senica		
Parcela CKN č.	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Iný údaj
685/1	1063	Ostatná plocha	1/1	
685/3	64	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1	
685/4	549	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1	

STAVBY:

Číslo listu vlastníctva:		357		
Katastrálne územie:		Osuské		
Správa katastra Okres:		Senica		
Súpisné č. stavby	Na parcele C KN č.	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel	Iný údaj
102	685/3	Administratívna budova	1/1	
102	685/4	Stolárska dielňa	1/1	

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	KRON SK, s. r. o.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

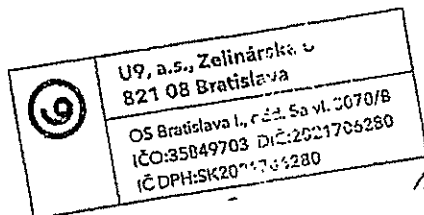
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

10.02.2021 o 11:00 hod.

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@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. Ing. Zuzana Pruszkayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Senica

Obec: OSUSKÉ

Katastrálne územie: Osuské

Dátum vyhotovenia 13.02.2021

Čas vyhotovenia: 19:25:34

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 357

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.
685/ 1	1063	ostatná plocha	37	1		
685/ 3	64	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
685/ 4	549	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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
102	685/ 3	15	Administratívna budova		1
102	685/ 4	20	Stolárska dielňa		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

15 - Administratívna 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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 K R O N S K, s.r.o.,

1 / 1

IČO :

Poznámka

Poznamenáva sa predbežné opatrenie na základe rozhodnutia č.100198817/2017 Daňového úradu Trnava, pobočka Senica, Nám.Oslobodenia 6, 90501 Senica spočívajúce v nenakladaní s majetkom a to: Administratívna budova súp.č.102, Stolárska dielňa súp.č.102 na parc.č.685/4 a pozemky registra C KN parc.č.685/1, ostatné plochy o výmere 1053 m2, parc.č.685/3, zast.plochy a nádvoria o výmere 64 m2, parc.č.685/4 zast.plochy a nádvoria o výmere 549 m2 podľa P 52/17 č.z.15/17

Poznámka

Rozhodnutie Daňového úradu Trnava číslo 100179121/2019 zo dňa 15.01.2019 zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m2, parc.č. 685/3 zast.pl. a nádvorie o výmere 64 m2, parc.č. 685/4 zast.pl. a nádvorie o výmere 549 m2, administratívna budova so s.č. 102 na parc.č. 685/3 a iná budova -stolárska dielňa so súp.č. 102 na parc.č. 685/4. Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na základe P-22/2019 č.z.22/19

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva k V-2125/2015 záložným veriteľom: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská

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

IČO :

republika, IČO: 47 251 336 na nehnuteľnosti:

pozemok reg. C KN parc.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m², parc.č. 685/3 zast.pl. a
nádvorie o výmere 64 m², parc.č. 685/4 zast.pl. a nádvorie o výmere 549 m², Stavba -
Administratívna budova so s.č. 102 na parc.č. 685/3 a Stolárska dielňa so súp.č. 102 na
parc.č. 685/4, na základe P-232/2019, č.z.216/19

Poznámka

Rozhodnutie č. 101807918/2020 na zriadenie záložného práva na zabezpečenie daňového
nedoplatku, na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m²,
par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná
plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na
pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na
pozemku registra C KN parc.číslo 685/4, pre povinného: KRON SK, s.r.o., Dolné Suroviny
996/1, Senica, IČO: 36 256 561, v prospech oprávneného: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1,
917 65 Trnava. Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2
zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu

Poznámka

správcu dane, podľa P-577/2020, č.z.798/20
Rozhodnutie č. 101808511/2020 na zriadenie záložného práva na zabezpečenie daňového
nedoplatku, na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m²,
par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná
plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na
pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na
pozemku registra C KN parc.číslo 685/4, pre povinného: KRON SK, s.r.o., Dolné Suroviny
996/1, Senica, IČO: 36 256 561, v prospech oprávneného: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1,
917 65 Trnava. Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2
zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva N-55/2011, NZ-13010/2011, V-708/11 zo dňa 2.5.2011 vz.68/11

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 251 336 podľa V-2125/2015 vklad povolený 27.8.2015 na nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m², parc.č. 685/3 zast.pl. a nádvorie o výmere 64 m², parc.č. 685/4 zast.pl. a nádvorie o výmere 549 m², administratívna budova so s.č. 102 na parc.č. 685/3 a stolárska dielňa so súp.č. 102 na parc.č. 685/4 č.z.215/15
- 1 Záložné právo v prospech Daňový úrad Trnava podľa rozhodnutia č. 100179121/2019 zo dňa 15.01.2019 na nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m², parc.č. 685/3 zast.pl. a nádvorie o výmere 64 m², parc.č. 685/4 zast.pl. a nádvorie o výmere 549 m², administratívna budova so s.č. 102 na parc.č. 685/3 a iná budova - stolárska dielňa so súp.č. 102 na parc.č. 685/4, podľa Z-272/2019, č.z. 44/19
- 1 Exekučný príkaz 343EX 459/20 na zriadenie exekučného záložného práva na pozemky registra C KN: parcelné číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², parcelné číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², parcelné číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova so súpisným číslom 102 na pozemku reg. C KN s parcelným číslom 685/3 a stavba - stolárska dielňa so súpisným číslom 102 na pozemku reg. C KN s parcelným číslom 685/4 pre povinného: K R O N SK, s.r.o., Dolné Suroviny 996/1 905 01 Senica, IČO: 36256561, v prospech oprávneného : Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa, Andreja Hlinku 34/A, 91701 Trnava, podľa Z-3571/2020, č.z.746/20
- 1 Záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava podľa Rozhodnutia č. 101807918/2020 na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/4 podľa Z-4452/2020, č.z.814/20
- 1 Záložné právo v prospech: Daňový úrad Trnava, Hlboká 8/1, 917 65 Trnava podľa Rozhodnutia č. 101808511/2020 na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/4 podľa Z-4453/2020, č.z.815/20
- 1 Exekučný príkaz 343EX 592/20 na zriadenie exekučného záložného práva na pozemky registra C KN: par.číslo 685/1, ostatná plocha o výmere 1063 m², par.číslo 685/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², par.číslo 685/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 549 m², stavba - administratívna budova súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/3, stavba - stolárska dielňa súp. číslo 102 na pozemku registra C KN parc.číslo 685/4 pre povinného: K R O N SK, s.r.o., Dolné Suroviny 996/1, 905 01 Senica, IČO: 36256561, v prospech oprávneného: ČSOB Leasing, a.s., Panónska cesta 11, 852 01 Bratislava, IČO: 35704713, súdny exekútor Mgr. Dušan Čerešňa podľa Z-4822/2020, č.z.816/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Senica
Obec: OSUSKÉ
Katastrálne územie: Osuské

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.02.2021
Čas vyhotovenia: 09:41:55

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 490

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.
681	7571	vodná plocha	11		2	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

11 - Vodný tok (prírodný - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Slovenská republika

1 / 1

Identifikátor :

Titul nadobudnutia

II. etapa - vz. 242/81

Z-1919/97 vz. 5/03 - prírodná pamiatka

Žiadosť o zápis zmeny užívateľského a vlastníckeho práva v KN Z-401/96

Žiadosť podľa Z - 2999/10, vz. 40/11

Žiadosť podľa R - 643/10, vz. 41/11

Prepis vlastníctva do LV po ROEP podľa R-621/2020, č.z. 779/20

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Slovenský vodohospodársky podnik,

/

IČO :

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

'Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 36 566 497 - 171/2017 na pozemku s parcelným číslom C KN 681, 1080, 2474/7, 2474/9 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia - 1x22 kV VN linka č. 454 na trase Rz Senica - Rz Smolenice ' Z-1236/2017 č.z. 180/17

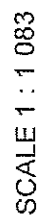
Iné údaje:

Bez zápisu.

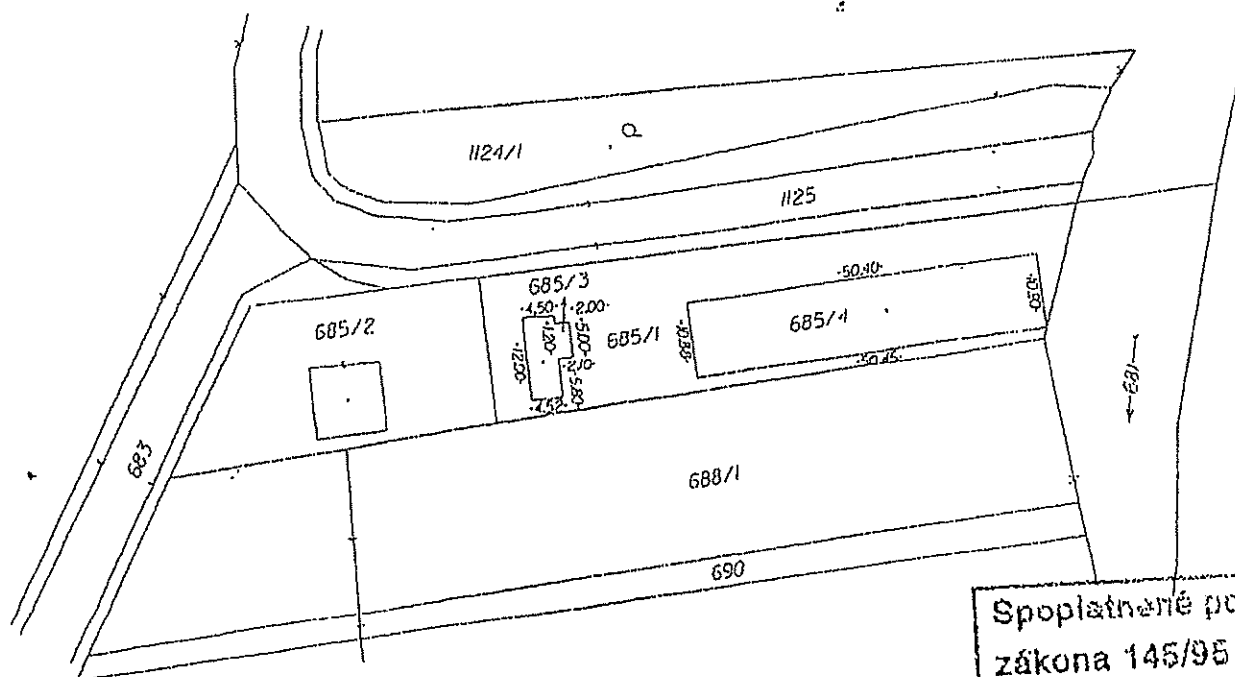
Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎALŠIE bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.



VÝKAZ VÝMER												
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav		
číslo			výmera		Druh pozemku	Diel	K parcelo číslo	m ²	Qd parcelo číslo	m ²	číslo parcely	výmera
PK vložky	parcely		ha	m ²								
LV	PK	KN										
397		685/1	1676		ostat. pl.						685/1	1063
											685/3	64
											685/4	549
Spolu			1676									1676



Spoplatnené podľa
zákona 145/95 Z.z.
sumou Sk

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel: Ing. Peter Pisarovič Dolná štvrť 10 90701 Myjava		Okres: Senica	Obec: Osuské	Kat.územie: Osuské
Číslo plánu: 32722842-12/97		Mapový list: ZS XVI-16-6	Záznam podrobného merania (m,noc.c.): 12/97	
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie budov p.č. 685/3,4				
Zamerali:	Vyhotovili:	Autorizačne overili:		Úradne overil: Meno: ING. MACÁR
Dňa: 18.10.1997	Dňa: 25.10.1997	Dňa: 25.10.1997	Meno: Ing. Pisarovič	Dňa: -3 XI 1997
Ing. Pisarovič	Ing. Pisarovič	Nálezitosťami Zodpovední Ing. Pisarovič		Úradne overil podľa zákona 145/95 Číslo: 633/97
Hlavné hranice boli v prírode označené múrom		Úradne overil podľa zákona 145/95 Číslo: 633/97		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné merné údaje sú učené vo všeob. dokumentácii				

OKRESNÝ ÚRAD - odbor životného prostredia

Vajanského 19, 905 01 Senica

Číslo: S-97/3516-NOS
Vybavuje: Ing. Nosko

SENICA, dňa 30.12.1997

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia -
Stavebník Ferdinand Maco - Kovo-drevo, 906 12 Osuské 259
IČO: 30977037

Rozhodnutie nadobudlo

právoplatnosť dňom 18.1.1998

Dňa: 30.12.1997 Podpis: /

ROZHODNUTIE

Stavebník Ferdinand Maco - Kovo-drevo, Osuské 259, podal dňa 05.12.1997 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu 'stolárska dielňa', pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 23.04.1996 pod č. S-442/96-Mš.

Okresný úrad, Odbor ŽP, ako príslušný stavebný úrad podľa §117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa §5 ods. 2 zákona NR SR č. 222/1996 Zb. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, po preskúmaní návrhu žiadateľa a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním, v súlade s ustanovením §82 ods.1 stavebného zákona

povoľuje

užívanie stavby 'stolárska dielňa' postavenej na pozemku parc. č. 685/4, 685/3 k. ú. Osuské.

Stavba obsahuje: príprava dielcov, montáž dielcov, sklad, kotolňa, šatňa, umyvárka, chodba, 2x WC, pisoáre, kancelárske priestory

Pre užívanie stavby OÚ - OdbŽP podľa §82 ods.2 stavebného zákona a §43 vyhlášky č. 85/1976 Zb. v znení neskorších predpisov určuje tieto podmienky:

1. Vlastník stavby je povinný túto udržiavať v takom stave, aby sa prevádzkou nezhoršovalo životné prostredie a neohrozoval život a zdravie osôb.
2. Doložiť technickú dokumentáciu drevoobrábacích strojov - 6ks.
3. Drevoobrábacie stroje - 5ks - vybaviť výveskami s pokynmi o BOZP.
4. Zabezpečiť revíziu na elektrických zariadeniach a odborné prehliadky a skúšky na 8ks drevoobrábacích strojoch a 3ks kovoobrábacích strojoch.
5. V kotolni vyvesiť prevádzkový poriadok.

6. V kotolni zaviesť prevádzkový denník.
7. Zabezpečiť zaistenie 2ks brán v otvorenej polohe.
8. Priestorovo usporiadať kotúčovú pílu.

Odstránenie nedostatkov v bodoch 2.-8. vykonať v termíne do 28.2.1998 a písomnú správu zaslať na IBP Trnava.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedostatky uvedené v bodoch 2.-8., ktoré musia byť odstránené do 28.2.1998.

Odchýlky skutočnej realizácie stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii a nakoľko sú nepodstatného rozsahu, nevyžadujú osobitné konanie.

Odôvodnenie:

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 30.12.1997. Ku stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: Okresný úrad Senica - odbor požiarnej ochrany, Okresný úrad Senica - štátny okresný hygienik IBP Trnava.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia a podmienky určené v územnom rozhodnutí.

Poučenie:

Podľa §54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia podaním na Okresný úrad - Odbor ŽP.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Zb.: 300,- Sk zaplatený kolkovými známkami.

Mgr. Rozália KREMLOVÁ
vedúca odboru

Doručuje sa:

Ferdinand Maco - Kovo-drevo, 966 21 Opatovské 259

Na vedomie:

Obec Osuské - starostka



ODPIS
NOTÁRSKA ZÁPISNICA

---napísaná na Notárskom úrade, so sídlom v Šaštíne - Strážach, J. Hollého 645, dňa 11.4.2011, slovom: jedenásteho apríla dvadsiťosemého jedenásteho roku JUDr. Jarmilou Mráčnovou, notárom so sídlom v Šaštíne - Strážach.-----

---Predo mňa JUDr. Jarmilu Mráčnovú - notára, dostavili sa mne menom a osobne neznámi účastníci:-----

---1. Alena Macová rod. _____, SR, číslo OP: _____, č. _____-----

-----p r e d á v a j ú c a-----

---2. KRON SK, s.r.o., IČO: _____, sídlom: _____, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: _____, zastúpení konateľom Romanom Dobrovoľným, nar. _____, č. _____-----

číslu _____,-----

-----k u p u j ú c a s p o l o č n o s ť-----

---ktorých osobnú totožnosť som zistila zákonným spôsobom a ktorí sú podľa vlastného vyjadrenia spôsobilí k právnym úkonom-----

---účastníci ma požiadali, aby som do tejto notárskej zápisnice pojala nasledovnú:-----

-----K Ú P N U Z M L U V U-----

---I./ Predávajúca Alena Macová rod. _____ na základe Osvedčenia o dedičstve 8D/26/2011, Dnot 59/2011 po neb. Ferdinandovi Macovi zo dňa 8.4.2011, ktoré dňa 8.4.2011 nadobudlo účinky právoplatného uznesenia výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci a katastrálnom území Osuské, zapísaných v LV č. 357 a to Parcely registra „C“: - parc.č. 685/1 - ostatná plocha vo výmere 1063 m² (na parc.č. 685/1 sa nachádza sušiareň reziva, oplatenie areálu, betónové plochy, prípojka kanalizácie do žumpy, monolitická žumpa, vodovodná prípojka, zemná prípojka NN), - parc.č. 685/3 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 64 m², - parc.č. 685/4 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 549 m², administratívnej budovy súp.č. 102 postavenej na parc.č. 685/3, stolárskej dielne súp.č. 102 postavenej na parc.č. 685/4 a príslušenstva. Zoznamy príslušenstva tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto notárskej zápisnice.-----

--- druhá strana notárskej zápisnice ---

---II./ Predávajúca Alena Macová rod. _____ nehnuteľnosti s príslušenstvom presne špecifikované v bode I. tejto zmluvy, odpredáva kupujúcej spoločnosti KRON SK, s.r.o., IČO: _____ zastúpení konateľom Romanom Dobrovoľným, ktorá ich od predávajúcej odkupuje a nadobúda v celosti do svojho výlučného vlastníctva.-----

---III./ Predmetom prevodu sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci a katastrálnom území Osuské, zapísané v LV č. 357 a to Parcely registra „C“: - parc.č. 685/1 - ostatná plocha vo výmere 1063 m² (na parc.č. 685/1 sa nachádza sušiareň reziva, oplatenie areálu, betónové plochy, prípojka kanalizácie do žumpy, monolitická žumpa, vodovodná prípojka, zemná prípojka NN), - parc.č. 685/3 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 64 m², - parc.č. 685/4 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 549 m², administratívna budova súp.č. 102 postavená na parc.č. 685/3, stolárska dielňa súp.č. 102 postavená na parc.č. 685/4 v celosti a príslušenstvo. Zoznamy príslušenstva tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto notárskej zápisnice.-----

---IV./ Hodnota predávaných nehnuteľností bola stanovená na sumu vo výške 181.000 €, slovom: stoosemdesiatistisíceuro na základe Znaleckého posudku č. 22/2011, vyhotoveného Ing. Róbertom Kudláčom - znalcom v odbore Stavebníctvo, pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 6.3.2011.-----

Predávajúca Alena Macová rod. Zúščíková a kupujúca spoločnosť KRON SK, s.r.o., IČO: 36256561 v zastúpení konateľom Romanom Dobrovoľným sa dohodli na kúpnej cene vo výške 181.000 €, slovom: stoosemdesiatjedentisíceuro za nehnuteľnosť a na kúpnej cene vo výške 49.000 €, slovom: štyridsaťdeväťtisíceuro za príslušenstvo, goodwill a knowhow, t.j. spolu kúpna cena vo výške 230.000 €, slovom: dvestotridsaťtisíceuro, ktorá bude vyplatená nasledovne:-----

- suma vo výške 60.000 €, slovom: šesťdesiatistisíceuro bola vyplatená predávajúcej v celosti a v hotovosti pred podpisom tejto notárskej zápisnice,-----

- suma vo výške 170.000 €, slovom: stosedemdesiatdesiatistisíceuro bude vyplatená predávajúcej po podpise notárskej zápisnice po vybavení úveru v TATRAbanke, a.s., pobočka Senica prevodovým príkazom na číslo účtu 9207175001/5600 vedený v Dexii banke Slovensko, a.s., pobočka Senica.-----

Na základe Dodatku č. 7 k Zmluve o splátkovom úvere č. 2358/03 zo dňa 13.1.2004 Tatra banka, a.s., poskytne úver v prospech kupujúcej spoločnosti KRON SK s.r.o. v zastúpení konateľom Romanom Dobrovoľným.-----

Dodatok č. 7 k Zmluve o splátkovom úvere č. 2358/03 zo dňa 13.1.2004 podpísaný dňa 11.4.2011 Ing. Petrom Sýkorom - relationship manager profesionál a Ing. Slávkou Kuchárovou - relationship manager.-----

---V./ Účastníci zmluvy nie sú v príbuzenskom pomere. -----

---tretia strana notárskej zápisnice-----

---VI./ Predávajúca Alena Macová rod. oboznámila kupujúcu spoločnosť KRON SK, s.r.o., IČO: zastúpení konateľ a Romana Dobrovoľného so stavom prevádzaných nehnuteľností a príslušenstva a ručí za vlastnícke právo.-----

---VII./ Predávajúca Alena Macová rod. i prehlasuje, že na predmetné nehnuteľnosti sa viažu t'archy:-----

Záložné právo v prospech: Dexia banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 na nehnuteľnosti p.č. 685/4 - zastavané plochy o výmere 549 m² a stolárska dielňa sč. 102 na p.č. 685/4 podľa V-853/06 vz. 53/06-----

Záložné právo v prospech: Dexia banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 na nehnuteľnosti p.č. 685/1 - ostatné plochy o výmere 1063 m², p.č. 685/3 zastavané plochy vo výmere 64 m², administratívna budova sč. 102 na p.č. 685/3 podľa V-791/09 vz. 49/09-----

Vecné bremeno podľa V-2502/10 zo dňa 22.12.2010 spočívajúce v záväzku povinného-Maco Ferdinand, nar. nepreviesť predmetné nehnuteľnosti a to par.č. 685/1 ostatná plocha o výmere 1063 m², par.č. 685/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m², par.č. 685/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 549 m², administratívna budova sč. 102 na par.č. 685/3, stolárska dielňa sč.102 na par.č. 685/4 na akúkoľvek tretiu osobu do doby vyrovnania záväzku voči povinnému podľa uznania dlhu zo dňa 19.11.2010 vz. 164/10,-----
ktoré budú na základe kvitancií doložených ku kúpnej zmluve vymazané. Žiadame kataster nehnuteľností, aby na základe doložených kvitancií vecné bremená vymazal.-----

---VIII./ Kupujúcej spoločnosti KRON SK, s.r.o., IČO: v zastúpení konateľ a Dobrovoľný Roman sú prevádzané nehnuteľnosti a príslušenstvo osobne známe, do držby a užívania vstúpia podpísaním tejto zmluvy.-----

---IX./ Účastníci zmluvy berú na vedomie, že právne účinky tejto zmluvy nastanú dňom vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy v Katastrálnom úrade v Trnave, Správe katastra v Senici.-----

---Týmto dňom prejdú všetky práva a povinnosti k prevádzaným nehnuteľnostiam na kupujúcu KRON SK, s.r.o., IČO: v zastúpení konateľ a Romana Dobrovoľného.-----

--- Do tohto dňa sú účastníci zmluvy svojimi zmluvnými prejavmi viazaní.-----

---X./ Účastníci zmluvy sa dohodli, že poplatky spojené s prevodom nehnuteľností hradia obe strany rovným dielom.-----

---XI./ Na základe tejto zmluvy vykoná Katastrálny úrad v Trnave, Správa katastra v Senici vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností na:-----
KRON SK, s.r.o., IČO: I, so sídlom: Dolné Suroviny 996/1, 905 01 Senica, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel : Sro, vložka číslo: 14387/T v zastúpení konateľ a Dobrovoľný Roman, podľa bodu II. a III. tejto zmluvy.-----

N 55/2011
NZ 13010/2011
NCRI/s 13336/2011

---štvrtá strana notárskej zápisnice-----

---XII./ Účastníci tejto zmluvy po jej prečítaní prehlasujú, že táto obsahuje ich skutočnú a slobodnú vôľu a túto zmluvu na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpisujú.-----

---O tom som túto notársku zápisnicu spísala, účastníkom prečítala a vysvetlila, títo ju ako úplnú a správnu schválili a na znak svojho súhlasu s jej obsahom predomnou vlastnoručne podpísali.-----

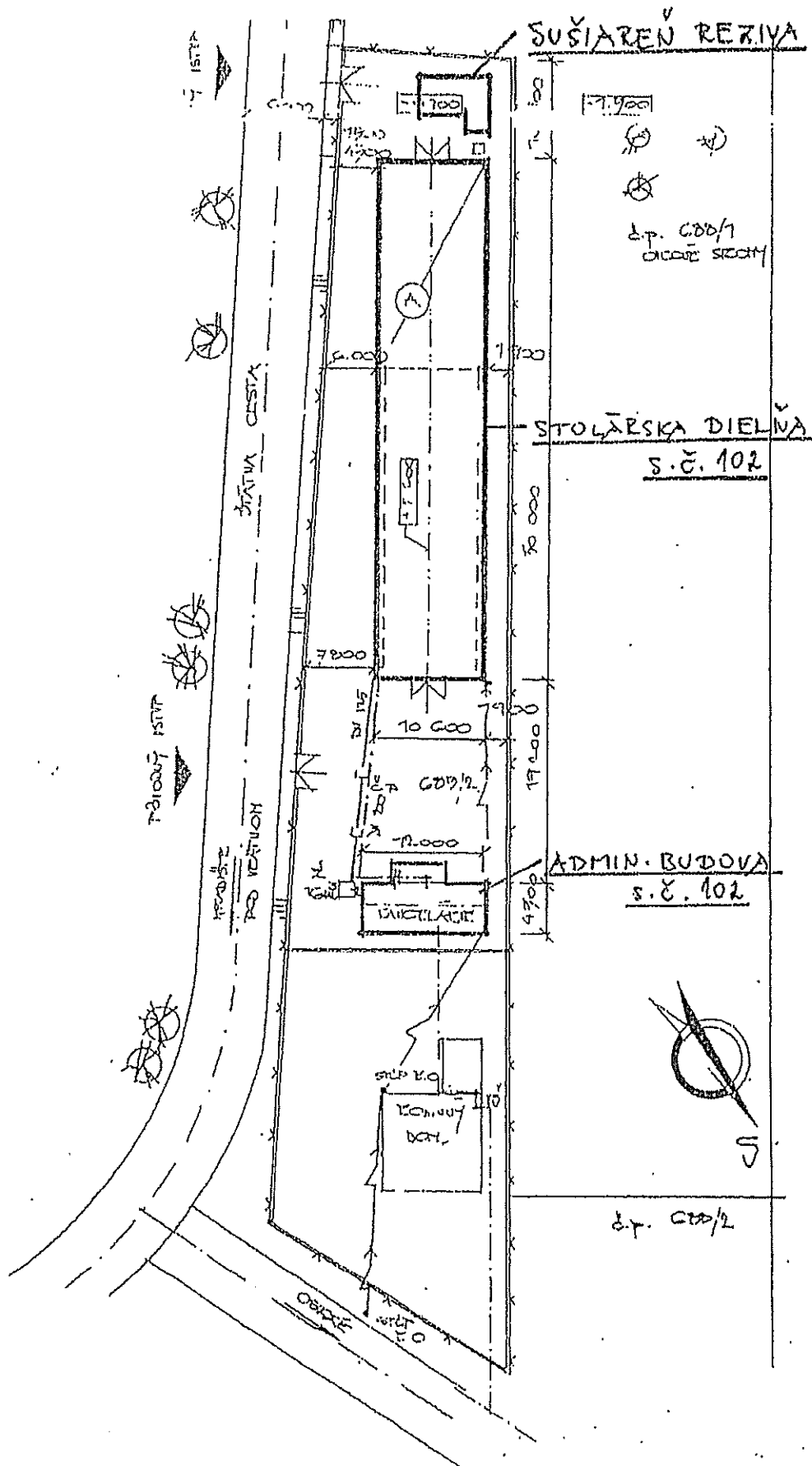
Alena Macová v.r., Roman Dobrovolný v.r., JUDr. Jarmila Mračnová, v.r., okrúhla pečiatka (JUDr. Jarmila Mračnová, notár, Šaštíne - Stráže so štátnym znakom).-----

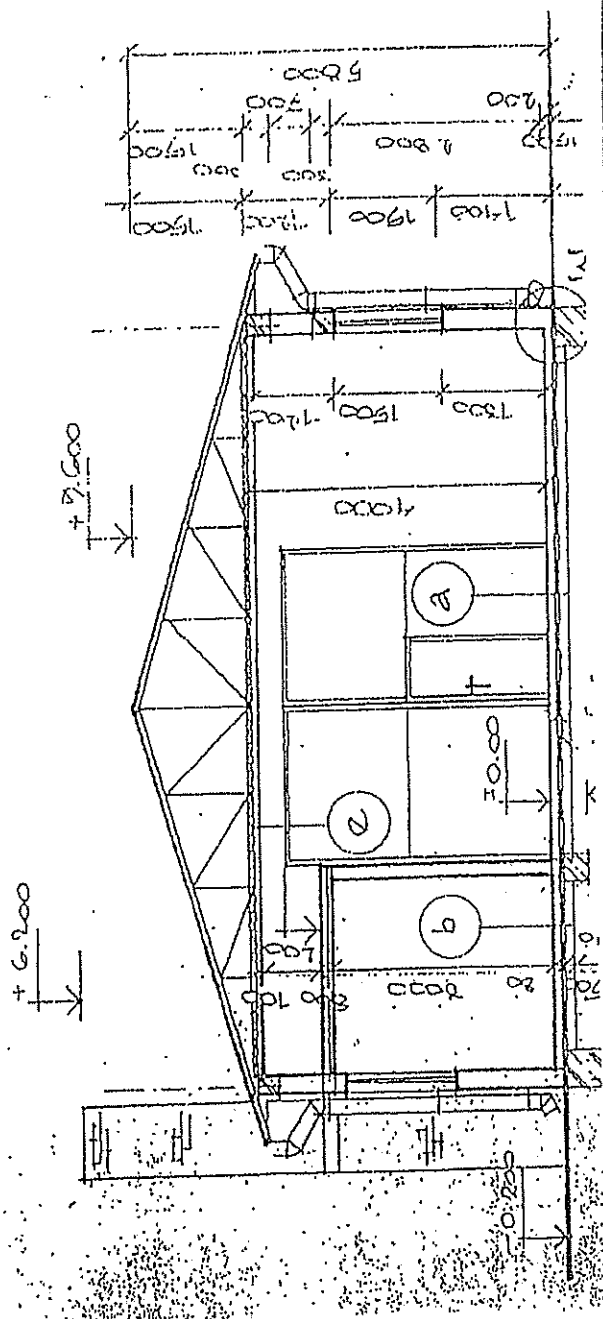
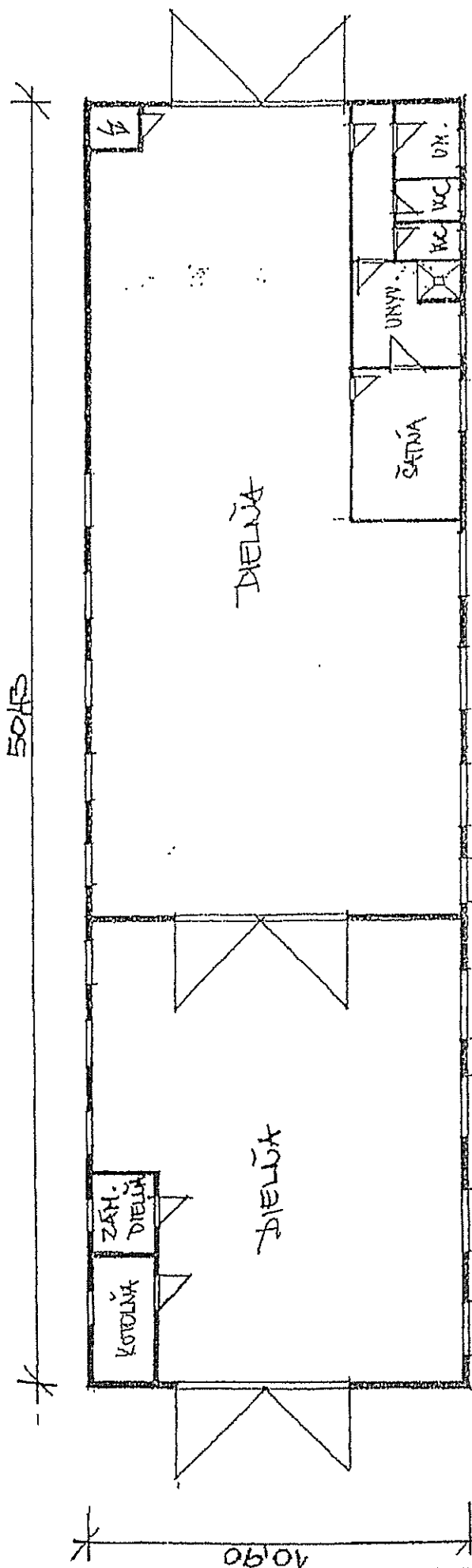
---Osvedčujem, že tento úplný odpis notárskej zápisnice vydaný dňa 11.4.2011, slovom: jedenástehoapríladvetisícehojedenástehoroku účastníkom, doslovne súhlasí s originálom, uloženým v Zbierke notárskych zápisníc na Notárskom úrade v Šaštíne - Strážach, notára JUDr. Jarmily Mračnovej pod sp. N 55/2011, NZ 13010/2011, NCRI/s 13336/2011.-----

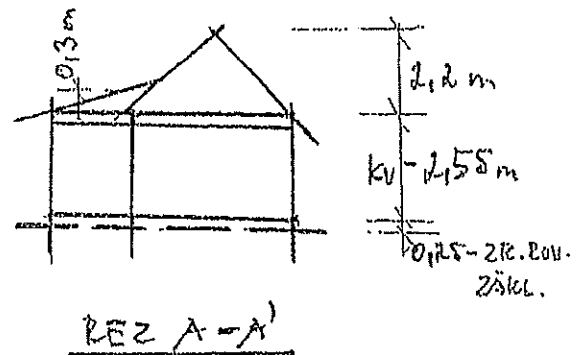
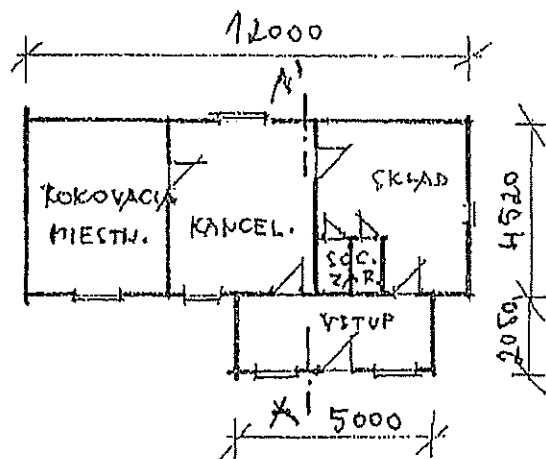
-----V Šaštíne - Strážach, dňa 11.4.2011-----

JUDr. Jarmila Mračnová
notár

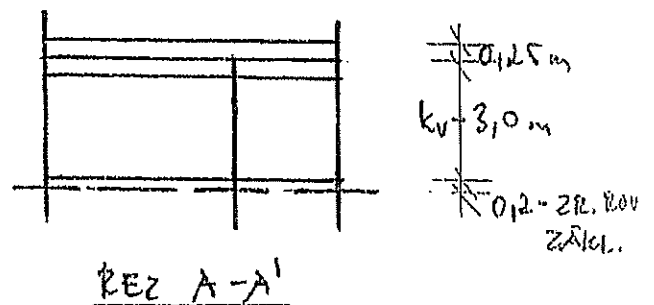
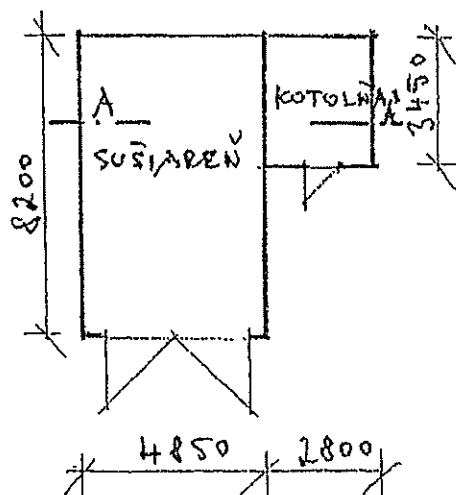
Nákres nehnuteľnosti Situácia





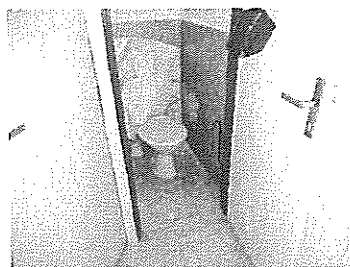
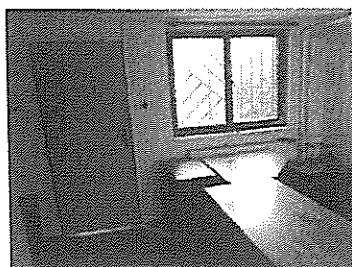
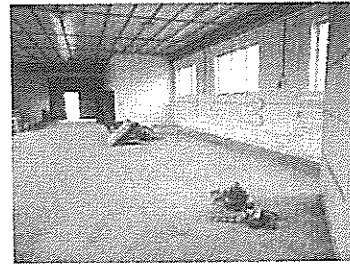
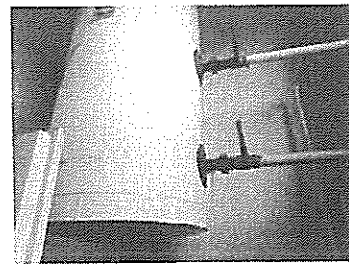
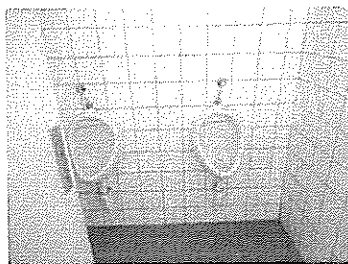
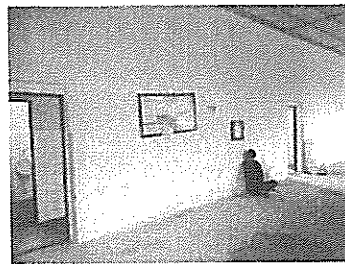
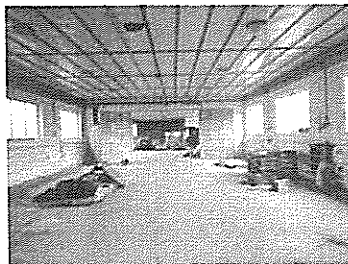


NÁKRES PŮDORYSU
ADMINIST. BUDOVY č.č. 104
M = 1:200



NÁKRES PŮDORYSU
SUŠIARNE REZIVA
M = 1:200

Fotodokumentácia stavieb súpisné číslo 102 na parcele č. 685/3 a 685/4,
katastrálne územie Osuské



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, ilmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 13/2021.

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

