

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 19.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 19/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Jedáleň súpisné číslo 2156 na parcele číslo 5736/161 s príslušenstvom, pozemku parcelné číslo 5736/161, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica, vedených na LV č. 9213.

Počet strán (z toho príloh): 26 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 20.07.2025

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Jedáleň súpisné číslo 2156 na parcele číslo 5736/161 s príslušenstvom, pozemku parcelné číslo 5736/161, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, okres Považská Bystrica, vedených na LV č. 9213.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

09.07.2025.

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

09.07.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 19.06.2025 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností,
- Znalecký posudok číslo 89/2020, vypracoval znalec Ing. Adriám Bachratý dňa 20.07.2020 – e-mailom doručená kópia originálu vo Worde, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov,
- Požadované prílohy Znaleckého posudku číslo 89/2020, vypracoval znalec Ing. Adriám Bachratý dňa 20.07.2020 – e-mailom doručená xerokópia požadovaných príloh, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.07.2025,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 9213 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 02.07.2025, okres Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, katastrálne územie Považská Bystrica - príloha č. 2,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 5736/161 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 02.07.2025, okres Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, katastrálne územie Považská Bystrica - príloha č. 3,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby Jedáleň, vydal Majetok, a.s., Dobrovičova 8, 811 02 Bratislava dňa 06.02.2023 – kópia z požadovaných príloh Znaleckého posudku číslo 89/2020 doručená dodatočne dňa 16.07.2025 e-mailom - príloha č. 4,
- Popis investícií – xerokópia doručená od vlastníka dodatočne dňa 15.07.2025 e-mailom – príloha č. 5,
- Grafické schémy pôdorysov I.PP, I.NP a rez stavby Jedáleň s.č. 2156 – kópie z požadovaných príloh Znaleckého posudku číslo 89/2020 doručené dodatočne dňa 16.07.2025 e-mailom - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z., v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí 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 dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.
- 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) porovnávací 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 diferenciacie.

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 diferenciacie. Z dôvodu, že ohodnocovaná stavba je čiastočne poškodená, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, z toho dôvodu stavbu 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. 9213 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 02.07.2025, okres Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, katastrálne územie Považská Bystrica - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 09.07.2025. Obhliadky sa zúčastnil zástupca vlastníka pán Richard Vdoleček a zástupca zadávateľa posudku Mgr. Dušan Dičér.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 89/2020 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 89/2020 boli prevzaté potvrdenie o začatí užívania stavby Jedáleň, popis investícií, grafické schémy pôdorysov I.PP, I.NP a rez stavby Jedáleň s.č. 2156, 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. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 89/2020.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 5736/161

Stavby:

- jedáleň súpisné číslo 2156 na parcele číslo 5736/161,

Vonkajšie úpravy:

- vonkajšie schody.

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Jedáleň s.č. 2156 na p.č. 5736/161

POPIS STAVBY

Jedáleň súpisné číslo 2156 je postavená na pozemku parcelné číslo 5736/161 v kú Považská Bystrica, postavená a užívaná je od roku 1953 v rámci pôvodného výrobného areálu Považských strojární, budova je pripojená na verejný vodovod, odkanalizovaná je do verejnej kanalizácie, vybudovaná je elektrická prípojka a prípojka plynu, má jedno podzemné podlažie čiastočne zapustené do terénu a jedno nadzemné podlažie.

Nadzemné podlažie dispozične pozostáva z hlavného vstup, šatne, hygienických miestností, WC muži, WC ženy, malého salónika, zasadačky, kancelárie, chodbovej časti s výdajom stravy, hlavnej sály, resp. jedálne, kuchyne, chladiaceho príručního boxu, výrobné šalátov, prípravy stravy, skladu obalov, servítkov a čistiacich prostriedkov, výdaju stravy, umyvárne, chodby, nákladného výťahu, WC a dvoch príručných skladov.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované prevažne z plnej pálenej tehly, fasádne omietky sú brizolitové, sokel je obložený keramickým obkladom, vnútorné omietky sú vápenné hladké, strešná konštrukcia je železobetónová monolitická s rovným podhľadom s krytinou z asfaltových natavovaných pásov, strešná konštrukcia nad jedálňou je vyhotovená zo sedlových väzníkov, zateplených tepelnou izoláciou s rovným podhľadom, klampiarske konštrukcie strechy, dažďové žľaby, zvody a vonkajšie okenné parapety sú z pozinkovaného plechu, vyhotovený je bleskozvod, v jedálni je nášľapná vrstva podlahy z liateho terazzo, cca vo 2/3 je kazetový podhľad, cca v 1/3 je sadrokartónový podhľad, časti stien sú obložené keramickým obkladom, časť stien s stĺpov je obložená dreveným obkladom, dvere hlavného vstupu

sú posuvné s elektrickým automatickým ovládaním, interiérové dvere sú hladké, osadené v oceľových zárubniach, okná sú sčasti pôvodné ocelohliníkové zdvojené a sčasti novšie plastové s dvojsklom, kúrenie je ústredné teplovodné, radiátory Korad, schody medzi podlažiami sú železobetónové monolitické obložené keramikou dlažbou, v miestnostiach WC sú umývadlá s pákovými batériami, WC kombi, nášľapná vrstva podláh je z keramickej dlažby, steny sú do výšky cca 2,2 m obložené keramikou obkladom, vo WC muži sú navyše naviac pisoáre, v budove hlavne v priestoroch nadzemného podlažia je vykonávaná pravidelná údržba.

Nedávnou rekonštrukciou boli doplnené konštrukčné prvky a zariadenia o kompletnú výmenu svetelnej a motorickej elektroinštalácie s ističmi v užívaných priestoroch od roku 2021, inštalovaním vonkajších a vnútorných klimatizačných jednotiek od roku 2022, ktoré sú využívané hlavne na kúrenie a vzduchotechniky s odsávaním varných priestorov od roku 2022.

Podzemné podlažie je sčasti využívané a sčasti nevyužívané, dispozične pozostáva zo skladového priestoru po schodiskom, strojovne výťahu pre nákladný výťah s nosnosťou 500 kg, chodby, mäsiarne s dvomi chladiacimi boxami, rozrábky mäsa, kompresorovne, hlavného skladu potravín, skladu múky, cukru, skladu ovocia a zeleniny, šatne muži, šatne ženy, z pravej chodby, skladu obalov, práčovne, žehliarne, skladu obrusov, skladu mašlíc a servítkov, z ľavej chodby a plynovej kotolne.

Obvodové steny sú betónové monolitické, podmurovka je murovaná z plnej pálenej tehly, stropná konštrukcia je železobetónová monolitická trámová, vnútorné omietky sú vápennocementové, v prevažnej časti nevyužívaných priestorov sú značne poškodené, vo využívaných priestoroch sú časti stien obložené keramikou obkladom, nášľapné vrstvy podláh sú v podzemnom podlaží z liateho terazza, terazzovej dlažby, epoxidovej liatej podlahy, z keramickej dlažby, cementového poteru, dvere sú čiastočne hladké, čiastočne drevené rámové v oceľových zárubniach, okná sú z časti ocelohliníkové, zabezpečené vonkajšími oceľovými mrežami a z časti plastové s izolačným dvojsklom, elektroinštalácia je svetelná a motorická s ističmi, hlavný rozvádzač elektro je novší, v šatniach sú nášľapné vrstvy z keramickej dlažby, podhlady sú kazetové, obklady stien sú do výšky cca 1,7 m, inštalované sú umývadlá a sprchové kúty s pákovými batériami, splachovacie záchody Geberit s podomietkovými nádržkami, v plynovej kotolni sú tri plynové kotly Protherm Tiger, plynový bojler Quantum, 400 l plynový bojler, umývadlo s otočnou batériou, nášľapná vrstva je z terazzo dlažby, steny sú čiastočne obložené keramikou obkladom do výšky cca 2,0 m.

Poškodenie vnútorných omietok je v značnej miere hlavne v podzemnom podlaží, čiastočne je zanedbaná údržba na výťahoch pre vertikálne zásobovanie, poškodené sú pôvodné technické rozvody vzduchotechniky, vykurovania, technickej pary a pod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 85 budovy závodného a neverejného stavovania
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(24,1 \cdot 17,5 + 48,9 \cdot 18,8 + 33,6 \cdot 10,4 - (2,55 \cdot 0,45)^2) \cdot 0,3$	506,46
Spodná stavba	
$(24,1 \cdot 17,5 + 48,9 \cdot 18,8 + 33,6 \cdot 10,4 - (2,55 \cdot 0,45)^2) \cdot 3,0$	5 064,65
Vrchná stavba	
$(24,1 \cdot 17,5 + 48,9 \cdot 18,8 + 33,6 \cdot 10,4 - (2,55 \cdot 0,45)^2) \cdot 3,3 + 33,6 \cdot 18,6 \cdot 2,05 + 18,6 \cdot 15,0 \cdot 1,7$	7 326,58
Zastrešenie	
$((24,1 \cdot 17,5 + 48,9 \cdot 18,8 + 33,6 \cdot 10,4 - (2,55 \cdot 0,45)^2) - 33,6 \cdot 18,6) \cdot 0,2 + 33,6 \cdot 18,6 \cdot 2,5 \cdot 0,5$	993,85
Ostatné	
Plynomerňa	0,00
$3,86 \cdot 3,14 \cdot 0,2$	2,42

3,86*3,14*3,3	40,00
Obstavaný priestor stavby celkom	13 933,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	24,1*17,5+48,9*18,8+33,6*10,4-(2,55*0,45)*2	1688,22	Repr. 3		3
Nadzemné	1	24,1*17,5+48,9*18,8+33,6*10,4-(2,55*0,45)*2	1688,22	Repr. 3,8		3,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1688,22 + 1688,22) / 2 = 1688,22 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1688,22 * 3 + 1688,22 * 3,8) / (1688,22 + 1688,22) = 3,40 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1688,22) = 0,9342$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,04	0	0,00	6,25
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,07	0	0,00	15,60
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,05	0	0,00	8,33
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,04	0	0,00	6,25
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00	3,13
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,04	20	1,41	5,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00	3,13
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00	3,13
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,02	0	0,00	4,16
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,04	0	0,00	6,25
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00	3,13
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,03	0	0,00	5,21

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,04	0	0,00	6,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00	1,05
18	Vnúťorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00	3,13
19	Vnúťorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00	3,13
20	Vnúťorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00	2,08
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00	2,08
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,02	0	0,00	4,16
24	Výťahy	1,00	0,80	0,80	0,80	25	0,20	0,62
25	Ostatné	4,00	0,90	3,60	3,62	50	1,81	1,87
	Spolu	100,00		99,40	100,00		3,42	100,00

Poškodenosť stavby: 3,42 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 99,40 / 100 = 0,9940$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,9940 * 0,9342 * 0,9176 * 0,939 * 1,02$

$VH = 280,4154 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Jedáleň s.č. 2156 na p.č. 5736/161	1953	72	28	100	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$280,4154 \text{ €/m}^3 * 13933,96 \text{ m}^3$	3 907 296,97
Poškodenosť	-3,42 % z 3 907 296,97	-133 629,56
Východisková hodnota poškodenej stavby		3 773 667,41
Technická hodnota	28,00 % z 3 773 667,41 €	1 056 626,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $3,15*7+1,8*9+1,8*10+2,35*11+1,6*14+2,6*7 = 122,7 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1953	72	28	100	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,7 \text{ bm stupňa} * 27,55 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 * 1,02$	13 633,36
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 13\,633,36 \text{ €}$	3 817,34

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Jedáleň s.č. 2156 na p.č. 5736/161	3 773 667,41	1 056 626,87
Vonkajšie schody	13 633,36	3 817,34
Celkom:	3 787 300,77	1 060 444,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Považská Bystrica v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Považská Bystrica je vzdialené komunikáciami cca 45 km severovýchodne od centra príslušného krajského mesta Trenčín a komunikáciami cca 32 km juhozápadne od centra susedného krajského mesta Žilina. V obci je kompletná vybavenosť okresného mesta. Lokalita s ohodnocovanými nehnuteľnosťami sa nachádza v západnej okrajovej časti obce, v okolí sú prevažne objekty výrobných prevádzok ako pozostatok z jednej z najväčších strojárskych spoločností v Slovenskej republike, ktorá sa postupne stala priemyselným parkom s výrazne diferencovanou strojárskou výrobou, ťažký priemysel v tomto komplexe zastupuje Farnet Slovakia, zameraný na spracovanie rôznych polotovarov z medi, presné strojárstvo je zastúpené najširšie, dominuje tu spoločnosť Sauer - Danfoss, zameraná na výrobu hydraulických prvkov, považské strojárne LETECKÉ MOTORY s unikátnou technológiou od presného liatia polotovaru až po skúšanie prúdových leteckých motorov, spoločnosť PSL vyrábajúca veľkorozmerové ložiská pre žeriavovú techniku, súčasťou areálu sú aj závody na výrobu malej poľnohospodárskej techniky a nástupca pôvodnej motocyklovej výroby spoločnosť Manet, strojársku výrobu dopĺňa moderná náradovňa a výroba jednúčelových strojov. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný objekt je využívaný na výrobu jedál, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemku je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 9213 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

Oznámenie zo dňa 15.05.2025 o začatí výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., formou dobrovoľnej dražby - P-71/2025 - 1009/2025;

"Zákaz nakladania s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane Mesto Považská Bystrica (č. Odd. SMDaT/4439/2025/27644 zo dňa 10.6.2025)" - P-88/2025 1213/2025.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 9213 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 5736/161 a stavba - jedáleň č.s. 2156 na pozemku CKN parc.č. 5736/161 na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 274/2021/ZZ - V-772/2021 zo dňa 09.04.2021 - 791/21;

ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech: Mesto Považská Bystrica, Centrum 2/3, 017 13 Považská Bystrica na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 5736/161 a stavba - jedáleň č.s. 2156 na pozemku CKN parc.č. 5736/161. na základe Rozhodnutia Mesta Považská Bystrica č. Odd. SMDaT/4439/2025/27644 zo dňa 10.6.2025 - Z 1338/2025 - 1213/2025.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce nevhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce, nehnuteľnosť vyžaduje opravu, hlavne v priestoroch podzemného podlažia, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, ide o priemerný prevádzkový objekt bez parkoviska, nakoľko parkovacie miesta v okolí objektu sú na pozemku vo vlastníctve iného vlastníka, obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je rovinatý, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je železnica, autobus a miestna doprava, v okresnom meste sa nachádza okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby, vo vzdialenosti do 1000 m je les, v bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu nie je žiadna možnosť cca trojnásobného rozšírenia stavby, o ohodnocovanú nehnuteľnosť je bežný záujem o prenájom, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

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 nebytové budovy a stavby občianskej výstavby v okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300

III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,650	13	8,45
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,358	30	10,74
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,650	8	5,20
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,650	7	4,55
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,650	10	6,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,300	9	11,70
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,300	6	7,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,650	5	3,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,950	6	11,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	1,950	7	13,65
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,300	7	9,10
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,300	10	13,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,650	8	5,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,300	9	11,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,650	8	5,20

	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,650	4	2,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,650	20	13,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	147,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 147,7 / 180$	0,821
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 1\,060\,444,21 \text{ €} * 0,821$	870 624,70 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 5736/161 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, je zastavaný stavbou Jedáleň, súpisné číslo 2156. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Považská Bystrica v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Považská Bystrica má podľa údajov z internetovej stránky približne 37 tisíc obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je rovinný.

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 diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

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

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

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

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

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

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

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
 kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5736/161	zastavaná plocha a nádvorie	1769,00	1/1	1769,00

Obec: Považská Bystrica
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5736/161	$1\,769,00 \text{ m}^2 * 51,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	91 581,13
Spolu		91 581,13

III. ZÁVER

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 neprímeranou pohnútkou.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Jedáleň s.č. 2156 na p.č. 5736/161	867 490,66
Vonkajšie schody	3 134,04
Spolu stavby	870 624,70
Pozemky	
pozemok - parc. č. 5736/161 (1 769 m ²)	91 581,13
Všeobecná hodnota celkom	962 205,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	962 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťstošestdesiatdvatisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 20.07.2025

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 19.06.2025 – 1 strana,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 9213 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 02.07.2025, okres Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, katastrálne územie Považská Bystrica - 2 strany,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 5736/161 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 02.07.2025, okres Považská Bystrica, obec Považská Bystrica, katastrálne územie Považská Bystrica - 1 strana,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby Jedáleň, vydal Majetok, a.s., Dobrovičova 8, 811 02 Bratislava dňa 06.02.2023 – 1 strana,
- Popis investícií – 1 strana,
- Grafická schéma pôdorysov I.PP a I.NP a rez stavby Jedáleň s.č. 2156 — 3 strany,
- Fotodokumentácia - 2 strany.

Spolu: 11 strán

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
94054 Nové Zámky
Slovenská republika

V Bratislave, dňa 19.06.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Číslo listu vlastníctva:	9213
Katastrálne územie:	Považská Bystrica
Obec:	Považská Bystrica
Okres:	Považská Bystrica

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
5736/161	1769	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Stavba:

Súp. č.	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
2166	5736/161	Iná budova	jedáleň	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

(ďalej spolu len aj ako „Predmet Dražby“)

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

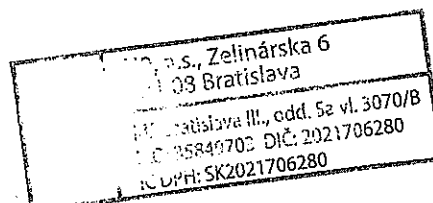
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	AQUA - team Slovakia s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Neresnícka cesta 12, Zvolen, PSČ 960 01, SR
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	46338225

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

09.07.2025 o 13:00 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 10 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy dusan.dicer@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.

U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

kres : 306 Považská Bystrica
 obec : 512842 Považská Bystrica
 katastrálne územie : 848832 Považská Bystrica

Dátum vyhotovenia : 2.7.2025
 Čas vyhotovenia : 21:29:49
 Údaje platné k : 1.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9213

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5736/161	1769	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využitia pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2156	5736/161	20	jedáleň		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	AQUA - team Slovakia s.r.o., Neresnícka cesta 12, Zvolen, PSČ 960 01, SR, IČO: 46338225	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V-568/2021 zo dňa 08.04.2021 - 781/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	

Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie zo dňa 15.05.2025 o začatí výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., formou dobrovoľnej dražby - P-71/2025 - 1009/2025	-
"Zákaz nakladania s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane Mesto Považská Bystrica (č. Odd. SMDaT/4439/2025/27644 zo dňa 10.6.2025)" - P-88/2025 - 1213/2025	-

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

údaje - nepriradené

č. 8733 - právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v práve vlastníka pozemku KN-C parc.č. 5736/161 na chod peši a prejazd osobnými, nákladnými vozidlami cez pozemok KN-C parc.č. 5736/162 - V 2574/06 z 11.12.2006 - 10/06 p.z.

ST C: ŤARCHY

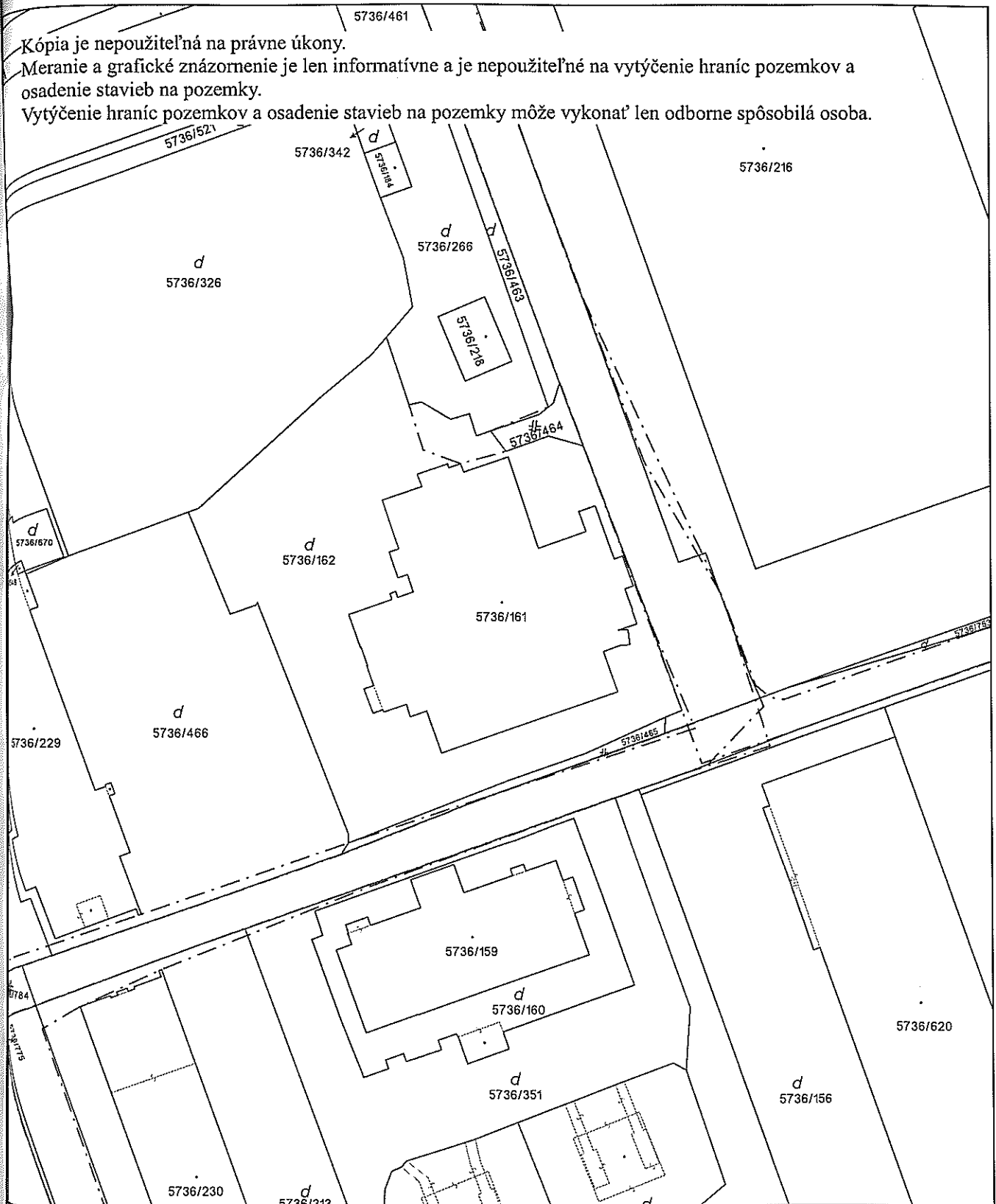
nehnutel'nosti vlastníkovi	Obsah
	ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 5736/161 a stavba - jedáleň č.s. 2156 na pozemku CKN parc.č. 5736/161 na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 274/2021/ZZ - V-772/2021 zo dňa 09.04.2021 - 791/21
	ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie daňového nedoplatku v prospech: Mesto Považská Bystrica, Centrum 2/3, 017 13 Považská Bystrica na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 5736/161 a stavba - jedáleň č.s. 2156 na pozemku CKN parc.č. 5736/161. na základe Rozhodnutia Mesta Považská Bystrica č. Odd. SMDaT/4439/2025/27644 zo dňa 10.6.2025 - Z-1338/2025 - 1213/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Považská Bystrica	Obec Považská Bystrica	Katastrálne územie Považská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5736/161 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	2. 7. 2025 21:28:20		
Údaje platné k	1. 7. 2025 18:00:00		
Bez autorizácie			

Majetok, a.s. Bratislava

Dobrovičova 8 Bratislava, P.O.Box 90, 017 34 POVAŽSKÁ BYSTRICA
člen HTC holding

Ing.Pavol Appel

Váš list značky/zo dňa

Naša značka
M/ 12003

Vybavuje/telefón
14330545

Pov.Bystrica
6.02.2003

Vec: Potvrdenie pre účel vyhotovenia
znaleckého posudku

Potvrdzujem, že stavba- objekt:

- Obytný dom, inv. číslo 8229, súp. číslo 342 na parcele 5429/17 bola daná do užívania v roku 1958
- Obligácie, inv. číslo 8059, súp. číslo 2129 na parcele 5736/217 bola daná do užívania v roku 1929
- Jedáleň, inv. číslo 8061, súp. číslo 2156 na parcele 5736/161 bola daná do užívania v roku 1953
- Trafostanica, inv. číslo 8191, súp. číslo 2173 na parcele 5736/236 bola daná do užívania v roku 1943
- Hasičská zbrojnica, inv. číslo 8014, súp. číslo 2190 na parcele 5736/222 bola daná do užívania v roku 1943
- Garáže, inv. číslo 8015, súp. číslo 2191 na parcele 5736/223 bola daná do užívania v roku 1943
- Sklad PO, inv. číslo 15393, súp. číslo 2192 na parcele 5736/221 bola daná do užívania v roku 1978
- Správna budova, inv. číslo 8001, súp. č. 2193 na parcele 5736/224 bola daná do užívania v roku 1935
- Vrátnica hlavná, inv. číslo 8002, súp. č. 2194 na parcele 5736/225 bola daná do užívania v roku 1942
- Vrátnica hlavná, inv. číslo 8005, súp. č. 2195 na parcele 5736/226 bola daná do užívania v roku 1943
- Dvojgaráž, inv. číslo 22522, súp. číslo 2196 na parcele 5839/2 bola daná do užívania v roku 1991 *
- Kancelárie, inv. číslo 8029, súp. číslo 2154 na parcele 5736/159 bola daná do užívania v roku 1934, 1955, 1967.

Majetok, a.s. /predtým PS Majetok, a.s./ stavby nadobudol vyhlásením vkladateľa podľa § 60 Obchodného zákonníka v roku 1998.

Potvrdenie sa vydáva pre účely spracovania znaleckého posudku.

S pozdravom

Majetok, a.s.
Dobrovičova 8
811 02 Bratislava

Iľgúvaň, Heimschilď
predseda predstavenstva

MAJETOK a.s. Telefon : Telefex Bankové spojenie
Dobrovičova 8, 811 02 Bratislava 042/4326542 042/4326863 PKB a.s. Považská Bystrica č.ú. 2990582001/6600
IČO: 35 743 425, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Sa, vl. č. :1695/B

Do budovy v Považskej Bystrici LV 9213, boli od nadobudnutia nehnuteľnosti našou spoločnosťou AQUA – team Slovakia s.r.o. robené okrem bežnej údržby aj nasledovné investície:

- Vnútorne a vonkajšie klimatizačné jednotky (kancelária, hlavná sála a pridružen. miestnosti) 8x /rok 2022/ - 21 000€ bez DPH

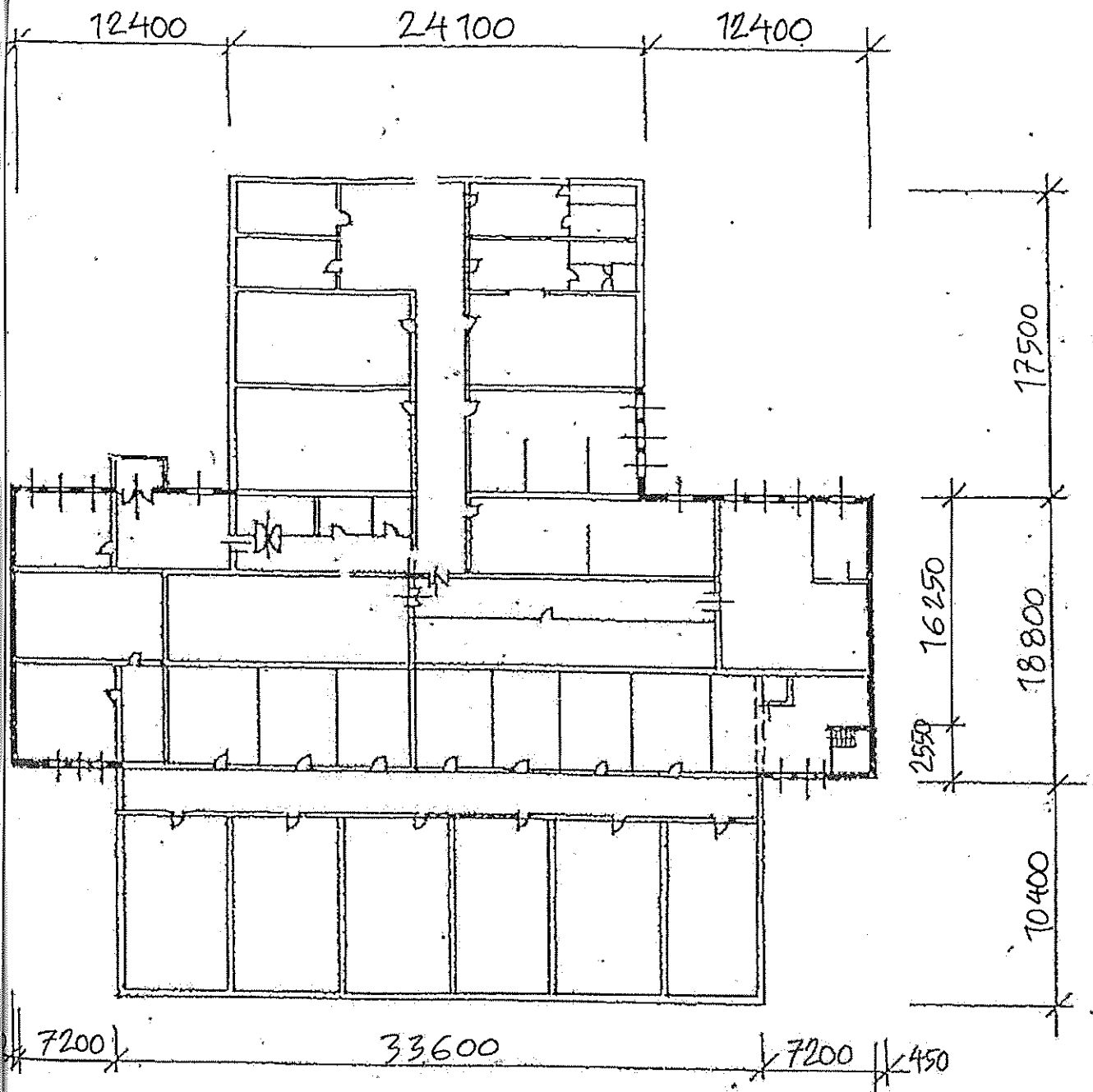
Klimatizačné jednotky sú využívané hlavne na kúrenie

- El. rozvodová skriňa + elektrické prívody a elektroinštalácie /rok 2021/ – 5000€ bez DPH

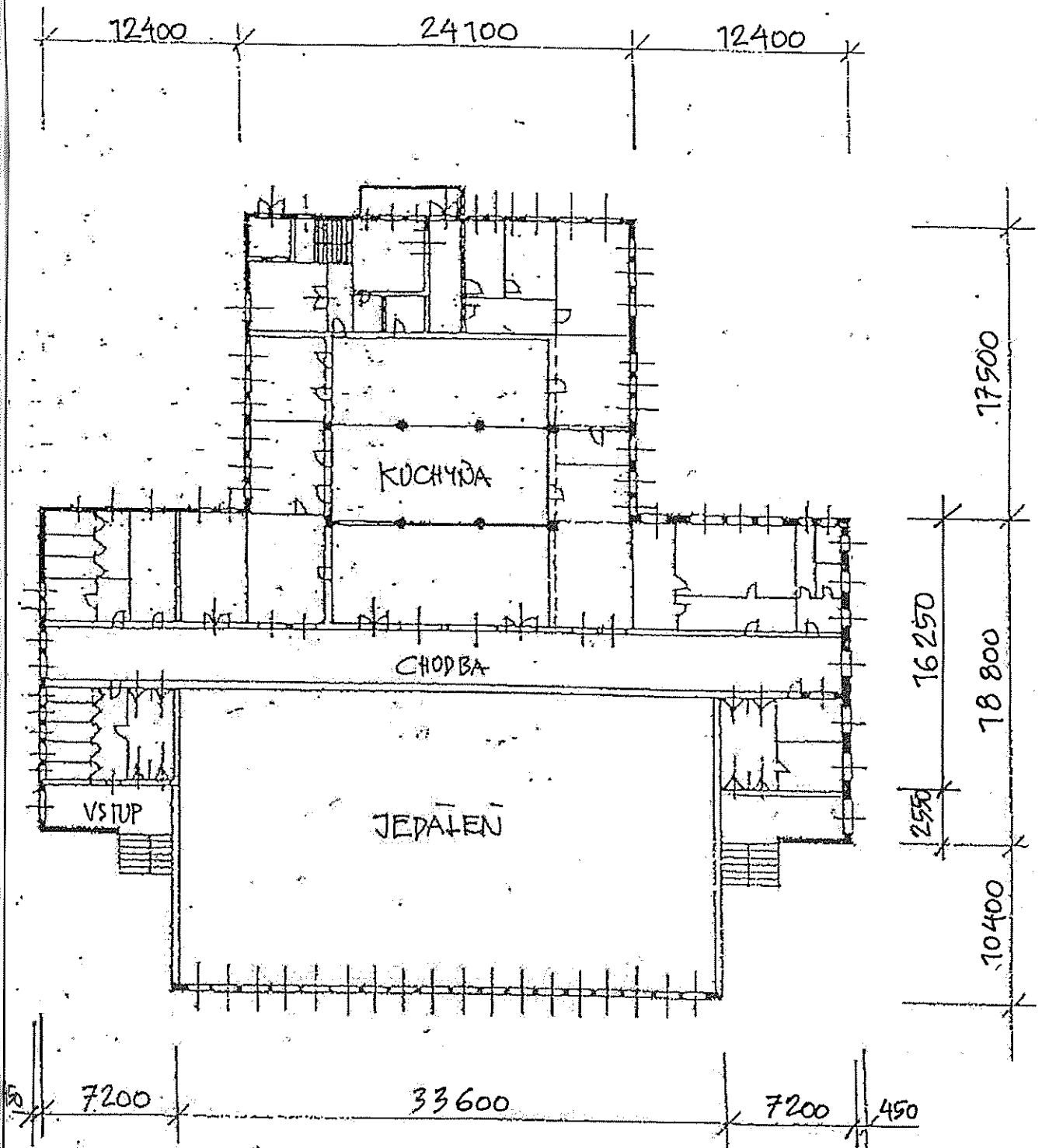
Nové rozvody elektriny a rozvodná skriňa boli inštalované kvôli potrebe navýšiť kapacity pripájania v priestoroch kuchyne, serverovne a kancelárie

- Vzduchotechnika a odsávanie v priestoroch kuchyne /rok 2022/ – 9000€ bez DPH

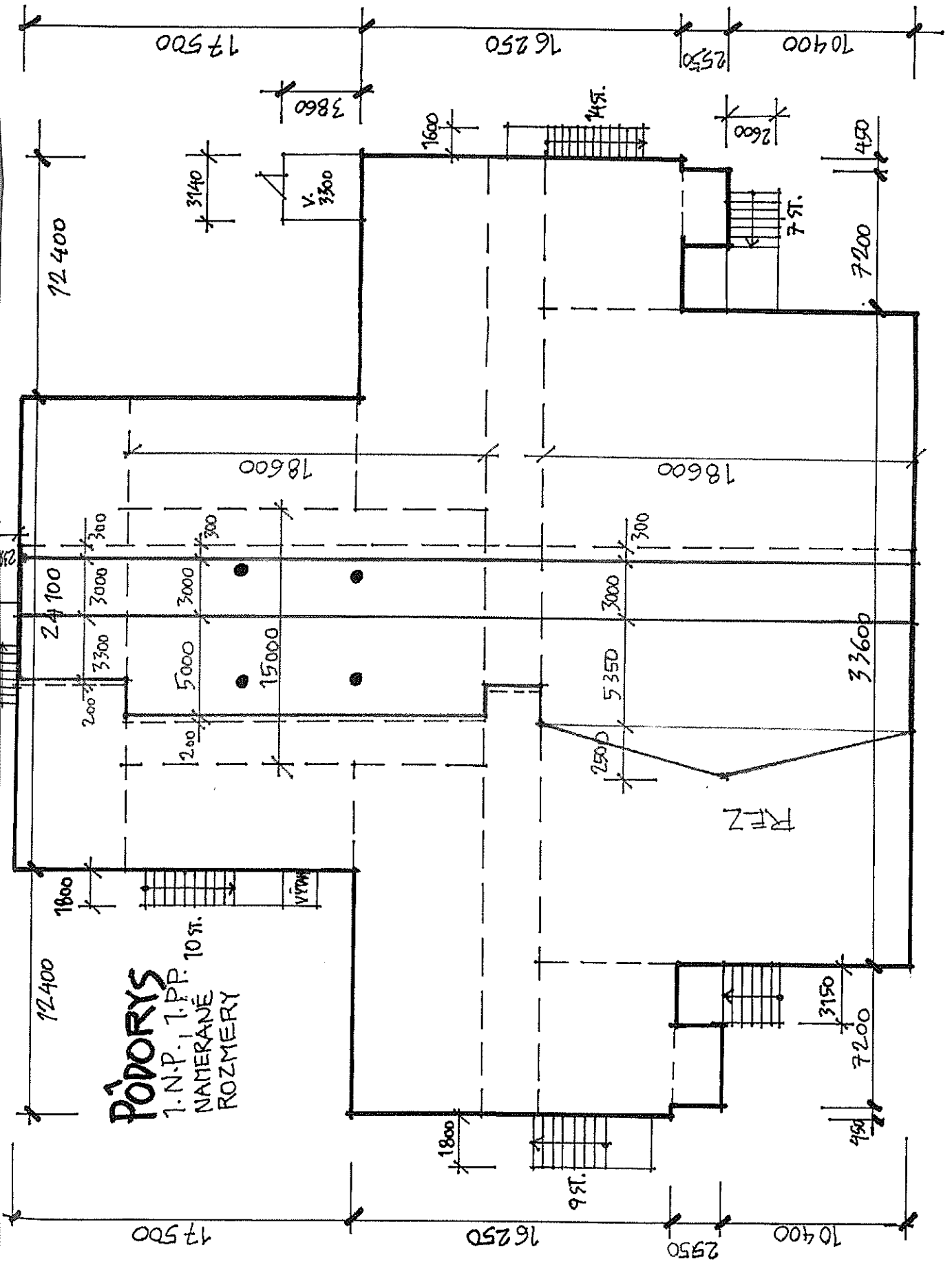
1. PODZEMNÉ PODLAŽIE
DISPOZIČNÝ NÁKRES



1. NADZEMNÉ PODLAŽIE
DISPOZIČNÝ NÁKRES



PŮDORYS
1. N.P. 1. T.P.P. 10 ST.
NAMERANÉ
ROZMĚRY



17500 16250 2950 10400 17500

72400

18600 18600

24100

72400

17500

16250

2950

10400

3860

V. 3300

1600

1450

2600

450

7200

3140

7 ST.

200

200

1800

VÝVH

1800

9 ST.

300

2500

3000

3000

3150

7200

450

33600

RIZ

3300

5000

1800

3000

3000

1800

3000

3000

1800

3000

3000

1800

3000

3000

1800

3150

450

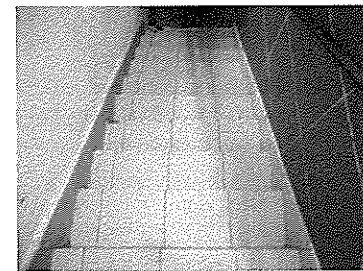
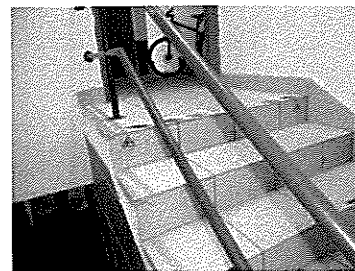
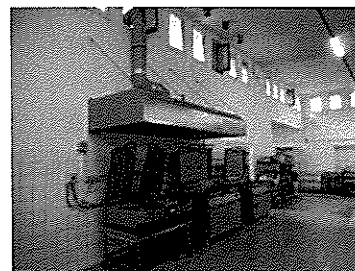
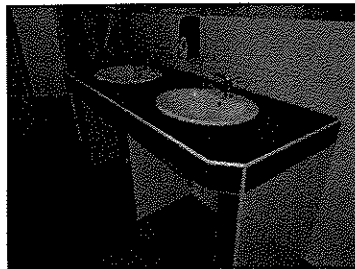
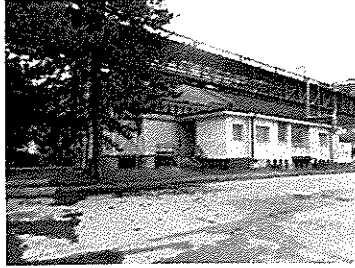
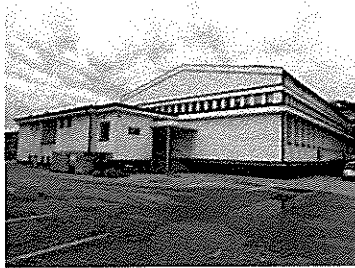
7200

450

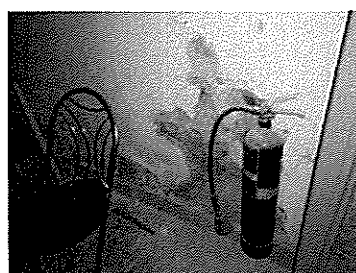
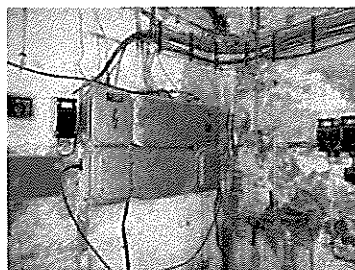
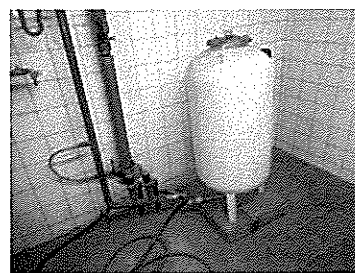
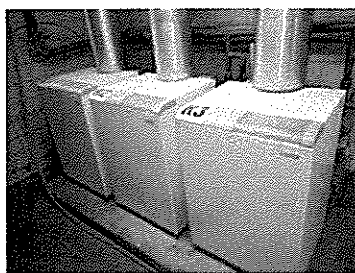
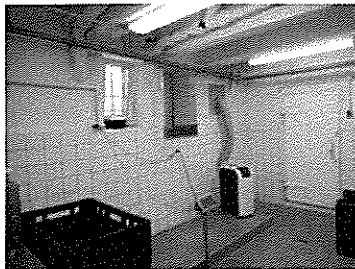
33600

RIZ

Fotodokumentácia stavby Jedáleň súpisné číslo 2156 na parcele č. 5736/161,
katastrálne územie Považská Bystrica – (01 - 15)



Fotodokumentácia stavby Jedáleň súpisné číslo 2156 na parcele č. 5736/161,
katastrálne územie Považská Bystrica – (16 - 30)




V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 19/2025.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a small flourish at the end.

