

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Hviezdoslavova 6
040 01 Košice

Číslo objednávky:

objednávka číslo 071/2023; zo dňa 21.11.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 186/2023

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty penziónu č.s.461 na p.č.KN 323/1; 316/1 a 314/1 v k.ú.Fil'akovo; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 53 (27)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 21.11.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - penzión č.s. 461 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.314/1 - 2; 315; 316/1 -2; 317; 319; 322; 323/1 a 323/2 v k.ú. Fil'akovo, obec Fil'akovo, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

15.12.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

15.12.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.071/2023, zo dňa 21.11.2023
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4620 k.ú.Fil'akovo zo dňa 15.11.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.314/1 - 2; 315; 316/1 -2; 317; 319; 322; 323/1 a 323/2 k.ú. Fil'akovo zo dňa 15.11.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby a kolaudačné rozhodnutia poskytnuté p.Botošom
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

- kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4920 v k.ú. Fil'akovo. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 314/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 89 m²
- parc. č. 314/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m²
- parc. č. 315 záhrady o výmere 109 m²
- parc. č. 316/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 117 m²
- parc. č. 316/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 145 m²
- parc. č. 317 záhrady o výmere 160 m²
- parc. č. 319 zastavané plochy a nádvoria o výmere 185 m²
- parc. č. 322 záhrady o výmere 216 m²
- parc. č. 323/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 242 m²
- parc. č. 323/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 113 m²

Stavby

- Penzión č.s. 461 na parc. č. 323/1; 316/1 a 314/1

B. Vlastníci:

1. GREEN PLAY s.r.o., IČO: 50938452; spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Zmluva o prevode vlastníctva č. V-3118/2020 z 29.10.2020 - vz.1012/20

Poznámky:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 17EX 720/22 z 25.08.2022 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech: BANKRUPTCY LIQUIDATION k.s., konkurzný správca úpadcu AG PLAY, s.r.o., v reštrukturalizácii, IČO 36 778 150, so sídlom Janka Kráľa 727, 905 01 Senica, Špitálska 10, 811 08 Bratislava-Staré Mesto, IČO 45948496, na pozemky registra C KN par.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1, zapísané 26.08.2022, P-556/2022 - 788/22

- Počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva - pozemky registra C KN parc.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1 - bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, č. 100485991/2023 z 13.03.2023, zapísané 23.03.2023, P-157/2023 - 220/23

- Počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva - pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 316/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č. 314/1, 316/1, 323/1 - bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, č. 101093429/2023 z 21.04.2023, zapísané dňa 27.04.2023, P-221/2023 - v.z.316/23.

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 843/23/LCO z 18.10.2023 veriteľom: Tatra banka, a.s., IČO 00686930, Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, na pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 361/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1, zapísané 24.10.2023, P-500/2023 - 816/23

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 17EX 770/23 z 02.11.2023, (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech Tatra banka, a.s. - ústredie, Hodžovo námestie 3, 850 05 Bratislava 55, IČO:00 686 930, na pozemky registra C KN par.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1, zapísané 03.11.2023, P-514/2023 - 875/23

C. Ľarchy:

1. Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00 686 930, č.V-1689/2018 z 09.07.2018, na pozemky registra C KN par.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1 - 970/18, 990/18, 1012/20

1. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 17EX 720/22 z 27.09.2022 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech: BANKRUPTCY LIQUIDATION k.s., konkurzný správca úpadcu AG PLAY, s.r.o., v reštrukturalizácii, IČO 36 778 150, so sídlom Janka Kráľa 727, 905 01 Senica, Špitálska 10, 811 08 Bratislava-Staré Mesto, IČO 45948496, na pozemky registra C KN par.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1, zapísané 28.09.2022, Z-4172/2022 - 899/22

1. Záložné právo č. 100485991/2023 zo dňa 03.02.2023, právoplatné dňom 13.03.2023 v prospech: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, na pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 316/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu - Penzión so súpisným číslom 461 na pozemkoch registra C KN par.č. 323/1, 316/1, 314/1, zapísané dňa 24.03.2023, Z-927/2023 - v.z.226/23.

1. Záložné právo č. 101093429/2023 z 21.04.2023, právoplatné dňa 29.05.2023, v prospech správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová č.13, 974 04 Banská Bystrica, na pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 316/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu - Penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č. 323/1, 316/1, 314/1, Z-1303/2023 zapísané dňa 08.06.2023 - v.z.442/23

1. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 17EX 770/23 z 07.12.2023 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech oprávneného: Tatra banka, a.s. - ústredie, Hodžovo námestie 3, 850 05 Bratislava 55, IČO: 00686930, na pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 316/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a na stavbu: Penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č. 323/1, 316/1, 314/1, zapísané 08.12.2023, Z3745/2023 - v.z.966/23

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.12.2023 za účasti p.Botoša.
Zameranie vykonané dňa 15.12.2023 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.12.2023.

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

- Penzión č.s. 461 na parc. č. 323/1; 316/1 a 314/1

Príslušenstvo na parc. č. 314/2; 316/2 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 314/1 - 2; 315; 316/1 - 2; 317; 319; 322; 323/1 a 323/2

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

Nie je.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Nie je.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Penzión č.s.461 na p.č.KN 323/1; 316/1 a 314/1

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je "Penzión Pepita" s.č. 461 postavený na rovinatom pozemku p.č.KN č. 323/1; 316/1 a 314/4 na ulici Kpt.Nálepku v k.ú.Fil'akovo, obec - Fil'akovo, okres Lučenec v centrálnej časti mesta Fil'akovo. Jedná sa o bývalý rodinný dom, ktorý v rokoch 1994- 1999 bol zrekonštruovaný a prestavaný na "Penzión Pepita". Budova je čiastočne podpivničená, s jedným nadzemným a jedným podkrovným podlažím, pôdorysný tvar dom je členitého pôdorysu. Prístup k objektu je po verejnej asfaltovej komunikácii ul.kpt.Nálepku s vytvorením súkromný, parkoviskom pred stavbou. V mieste je kompletná občianska vybavenosť mesta Fil'akovo. Lokalita sa zaraďuje do centrálnej zastavanej časti mesta. Pôvodná stavba bola postavená v roku 1935, podľa prehlásenia pôvodného majiteľa nehnuteľnosti. Na objekte je vykonávaná pravidelná údržba.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Po predmetnej rekonštrukcii bol objekt využívaný ako penzión. Rekonštrukcia bola prevedené postupne od r.1994 - 1995 (viď kolaudačné rozhodnutie) a v.r1999 bola zrealizovaná nadstavba (viď kolaudačné rozhodnutie). Ohodnocovaná nehnuteľnosť je riešená ako čiastočne podpivničená, jednopodlažná stavba s jedným podkrovím:

- I.PP - pivničné priestory
- I.NP - vstup, recepcia, sociálne priestory, WC muži, WC ženy, cukráreň - skladové priestory, herňa - bar, šatňa personálu
- I.PP (podkrovie) - hotelové izby s kúpeľňami (sprcha, WCy umývadlo) a izba s umývadlom, spoločná kúpeľňa (WC, sprcha, umývadlo), miestnosť pre upratovačky a sklad bielizne

Dispozičné riešenie nehnuteľnosti je v súlade s nákrešom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy betónové monolitické s izoláciou, obvodové steny murované z tehál POROTHERM hr. od 38 - 80cm s vonkajším zateplením fasády z čelnej strany a hladkou omietkou. Vnútorne priečky z tehál, strop rovný, v podkroví drevený so zateplením a sádrokatrónovým omietaným obkladom. Schody z prízemia do podkrovia sú monolitické železobetónové s keramickým obkladom. Strecha domu je valbová so strešnými vikiermi, krov drevený, krytina z poplastovného plechu, oplechovanie strechy úplné z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy z PVC, dlažby keramické. Okná drevené, vstupné dvere plastové, vnútorné interiérové dvere drevené osadené do ocel'ových zárubní. Rozvod vody v dome teplej aj studenej vody, zdroj TUV je z bojlera. Vykurovanie je ústredné teplovodné kotlom na zemný plyn aj tuhé palivo, elektroinštalácia svetelná aj motorická. Nehnuteľnosť je napojená na verejný rozvod vody, kanalizácie, zemného plynu a elektro NN. Vnútorne hygienické zariadenia vrátane WC, umývadla, záchody splachovanie, pisoáre v bežnom vyhotovení.

Vek stavby určujem na základe čestného prehlásenia t.j.1935, rekonštrukcia v r.1994 - 1999. Predpokladaná životnosť stavby murovanej je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné
KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1935

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(6,15*17,20 + 8,75*6,80 + 4,05*6,45)*0,2$	38,28
Spodná stavba	
$2,80*1,80*1,70 + 5,80*3,70*2,30$	57,93
Vrchná stavba	
$(6,15*17,20 + 8,75*6,80 + 4,05*6,45)*3,10$	593,35
Zastrešenie	
$(6,15*17,20 + 8,75*6,80 + 4,05*6,45)*2,90$	555,07
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	1 244,63

Prístavba z roku 1999

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(7,00*27,650 + 9,15*6,85)*0,2$	51,25
Vrchná stavba	
$(7,00*27,650 + 9,15*6,85)*3,10$	794,31
Zastrešenie	
$(7,00*27,650 + 9,15*6,85 - 27,65*1,05)*2,90$	658,87
Ostatné	
$3*((2,20*1,80*1,30)/2) + 5*(2,20*1,30*1,40)/2$	17,73
Obstavaný priestor prístavby	1 522,16

Obstavaný priestor stavby celkom: 2 766,79 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$
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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$2,80*1,80 + 5,80*3,70$	26,5	Repr.	$(2,80*1,80*1,70 + 5,80*3,70*2,30)/26,50$	2,185 9
Nadzemné	1	$6,15*17,20 + 8,75*(4,05+2,75) + (4,05*6,45) + 27,65*7,0 + 9,15*6,85$	447,63	Repr.	3,10	3,1
Podkrovné	1	$27,65*7,00 + 9,15*6,85$	256,23	Repr.	2,90	2,9

Priemerná zastavaná plocha: $(26,5 + 447,63 + 256,23) / 3 = 243,45 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(26,5 * 2,1859 + 447,63 * 3,1 + 256,23 * 2,9) / (26,5 + 447,63 + 256,23) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 243,45) = 1,0186$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,32
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,81

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,43
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,32
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,16
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	6,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,16
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,90	2,70	2,85
10	Schody	3,00	0,90	2,70	2,85
11	Dvere	4,00	0,90	3,60	3,79
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,32
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,85
15	Vykurovanie	5,00	0,90	4,50	4,74
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,90	2,70	2,85
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,16
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,90	0,90	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,90	1,80	1,90
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	1,90
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,90	3,60	3,79
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,90	3,60	3,79
Spolu		100,00		94,90	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 94,90 / 100 = 0,9490$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,613$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,9490 * 1,0186 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 292,0465 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,32	1935	150	88	3,71
2	Zvislé konštrukcie	15,81	1935	120	88	11,59
3	Stropy	8,43	1935	120	88	6,18
4	Zastrešenie bez krytiny	6,32	1994	90	29	2,04
5	Krytina strechy	3,16	2016	80	7	0,28
6	Klampiarske konštrukcie	1,05	1994	70	29	0,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,64	1994	80	29	2,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,16	1994	80	29	1,15
9	Vnútorné keramické obklady	2,85	1994	80	29	1,03
10	Schody	2,85	1994	110	29	0,75
11	Dvere	3,79	1994	70	29	1,57
12	Vráta	0,00	1935	0	0	0,00
13	Okná	6,32	1994	70	29	2,62

14	Povrchy podláh	2,85	1994	70	29	1,18
15	Vykurovanie	4,74	1998	70	25	1,69
16	Elektroinštalácia	6,32	1994	70	29	2,62
17	Bleskozvod	1,05	1994	70	29	0,44
18	Vnútorný vodovod	2,85	1994	60	29	1,38
19	Vnútorná kanalizácia	3,16	1994	70	29	1,31
20	Vnútorný plynovod	0,95	1998	50	25	0,48
21	Ohrev teplej vody	1,90	1994	50	29	1,10
22	Vybavenie kuchýň	1,90	1994	60	29	0,92
23	Hygienické zariadenia a WC	3,79	1994	70	29	1,57
24	Výťahy	0,00	1935	0	0	0,00
25	Ostatné	3,79	1994	70	29	1,57
Opotrebenie						48,03%
Technický stav						51,97%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$292,0465 \text{ €/m}^3 * 2766,79 \text{ m}^3$	808 031,34
Technická hodnota	51,97 % z 808 031,34 €	419 933,89

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Dreváreň na p.č.KN 317

POPIS STAVBY

Prízemná, murovaná vedľajšia stavba s pultovou strechou a krytinou z trapézové plechu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1995	5,60*3,90	21,84	18/21,84=0,824

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3810 + 0 * 0,824) / 30,1260$	126,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,47 \text{ €/m}^2 * 21,84 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	9 480,51
Technická hodnota	$44,00\% \text{ z } 9 480,51$	4 171,42

2.2.2 Vráta od ulice na p.č.KN 314/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 [%]
Vráta od ulice na p.č.KN 314/2	2020	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,613 * 0,95$	847,10
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 847,10 \text{ €}$	796,27

2.2.3 Plot dvorný na p.č.KN 316/2**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: z kameňa a betónu	18,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	31,79m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 18,70 m
 Pohľadová plocha výplne: $18,7 * 1,70 = 31,79 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 dvorný na p.č.KN 316/2	1995	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,70\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 31,79\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 3,613 * 0,95$	5 040,32
Technická hodnota	44,00 % z 5 040,32 €	2 217,74

2.2.4 Prípojka vody na p.č.KN 314/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Prípojka vody na p.č.KN 314/2	1994	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	466,48
Technická hodnota	42,00 % z 466,48 €	195,92

2.2.5 Vodomerná šachta na p.č.KN 314/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 1,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Vodomerná šachta na p.č.KN 314/2	1994	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	872,74
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 872,74 \text{ €}$	450,94

2.2.6 Prípojka kanalizácie na p.č.KN 314/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1580/30,1260 = 52,45 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 314/2	1964	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,4 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	2 772,41
Technická hodnota	$26,25 \% \text{ z } 2 772,41 \text{ €}$	727,76

2.2.7 Spevnená plocha na p.č.KN 323/2

Jedná sa o spevnené plochy z monolitického betónu vo dvore penziónu.

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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8,25 \cdot 18,25 = 150,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Spevnená plocha na p.č.KN 323/2	1995	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,613 \cdot 0,95$	4 459,76
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 4 459,76 \text{ €}$	2 378,39

2.2.8 Spevnená plocha na p.č.KN 316/2; 314/2 a 315

Jedná sa o spevnenú plochu zo zámkovej dlažby vo dvore za bývalou cukrárňou a herňou a tvorí príjazdovú cestu do dvornej časti.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,45 \cdot 14,15 + 2,10 \cdot 3,90 + 17,0 \cdot 3,20 + 8,60 \cdot 3,75 = 228,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Spevnená plocha na p.č.KN 316/2; 314/2 a 315	2015	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$228,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	11 461,51
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 11\,461,51 \text{ €}$	9 933,69

2.2.9 Vonkajšie schody na p.č.KN 323/2; 316/2

Jedná sa o vonkajšie schody zabezpečujúce vstup do jednotlivých častí prízemnia penziónu.

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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $4,0*4,0*1,20 = 19,2 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Vonkajšie schody na p.č.KN 323/2; 316/2	1995	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,2 \text{ bm}$ stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $3,613 * 0,95$	470,53
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 470,53 \text{ €}$	250,93

2.2.10 Vstupné schody do pivnice na p.č.KN 316/1

Jedná sa o vstupné betónové schody zabezpečujúce vstup do podzemnej pivnice pod bývalou cukrárňou.

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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $1,30*1,10*1,20 = 1,72 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Vstupné schody do pivnice na p.č.KN 316/1	1935	88	12	100	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,72 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,613 * 0,95	42,15
Technická hodnota	12,00 % z 42,15 €	5,06

2.2.11 Vstupné schodisko na p.č.KN 323/1

Jedná sa o vstupné betónovové schodisko zabezpečujúce vstup do podzemnej pivnice pod pivárňou

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $4,15 * 1,20 * 2,10 = 10,46 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Vstupné schodisko na p.č.KN 323/1	1935	88	12	100	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,46 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,613 * 0,95	256,34
Technická hodnota	12,00 % z 256,34 €	30,76

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Penzión č.s.461 na p.č.KN 323/1; 316/1 a 314/1	808 031,34	419 933,89
Dreváreň na p.č.KN 317	9 480,51	4 171,42
Vráta od ulice na p.č.KN 314/2	847,10	796,27
Plot dvorný na p.č.KN 316/2	5 040,32	2 217,74
Prípojka vody na p.č.KN 314/2	466,48	195,92
Vodomerná šachta na p.č.KN 314/2	872,74	450,94
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 314/2	2 772,41	727,76
Spevnená plocha na p.č.KN 323/2	4 459,76	2 378,39
Spevnená plocha na p.č.KN 316/2; 314/2 a 315	11 461,51	9 933,69
Vonkajšie schody na p.č.KN 323/2; 316/2	470,53	250,93
Vstupné schody do pivnice na p.č.KN 316/1	42,15	5,06
Vstupné schodisko na p.č.KN 323/1	256,34	30,76
Celkom:	844 201,19	441 092,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnutel'nosť sa nachádza v zastavanom území mesta Fiľakovo. Nehnutel'nosť je samostatne stojaca murovaného typu, má 1 podzemné, 1 nadzemné a 1 podkrovné podlažie a valbovú strechu s krytinou z pozinkovaného plechu. Nehnutel'nosť je samostatne stojaca prístupná po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na verejný vodovod., kanalizáciu a s možnosťou napojenia na rozvod zemného plynu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - mestský úrad, dom kultúry, potraviny, pošta, škola, škôlka, zdravotnícke zariadenie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnutel'nosť sa v súčasnosti nevyužíva na projektovaný účel - na podnikateľské účely. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD1}	Váha V _i	Výsledok K _{PD1} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,035	9	0,32
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,193	4	0,77
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
Spolu				180	75,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 75,39 / 180$	0,419
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 441\,092,77 \text{ €} * 0,419$	184 817,87 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Zastavaná plocha**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
314/1	zastavaná plocha a nádvorie	89,00	1/1	89,00
314/2	zastavaná plocha a nádvorie	94,00	1/1	94,00
316/1	zastavaná plocha a nádvorie	117,00	1/1	117,00
316/2	zastavaná plocha a nádvorie	145,00	1/1	145,00
319	zastavaná plocha a nádvorie	185,00	1/1	185,00
323/1	zastavaná plocha a nádvorie	242,00	1/1	242,00
323/2	zastavaná plocha a nádvorie	113,00	1/1	113,00
Spolu výmera				985,00

Obec: Fil'akovo
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	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	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,90$	2,9160
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,9160$	14,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 314/1	$89,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 292,28
parcels č. 314/2	$94,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 364,88
parcels č. 316/1	$117,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 698,84
parcels č. 316/2	$145,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 105,40
parcels č. 319	$185,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 686,20
parcels č. 323/1	$242,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 513,84
parcels č. 323/2	$113,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 640,76
Spolu		14 302,20

3.2.1.2 Záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
315	záhrada	109,00	1/1	109,00
317	záhrada	160,00	1/1	160,00
322	záhrada	216,00	1/1	216,00
Spolu výmera				485,00

Obec: Fil'akovo
 Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,90$	2,9160
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,9160$	14,52 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 315	$109,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 582,68
parceta č. 317	$160,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 323,20
parceta č. 322	$216,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 136,32
Spolu		7 042,20

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Penzión č.s.461

Vlastník: GREEN PLAY s.r.o.

Výpis z KN: LV 4620

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Dreváreň na p.č.KN 317		0,00	21,84	1
Penzión č.s.461 na p.č.KN 323/1; 316/1 a 314/1	801 79	2 766,79	447,63	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	314/1	89,00
Zastavaná plocha	314/2	94,00
Zastavaná plocha	316/1	117,00
Zastavaná plocha	316/2	145,00
Zastavaná plocha	319	185,00
Zastavaná plocha	323/1	242,00
Zastavaná plocha	323/2	113,00
Záhrada	315	109,00
Záhrada	317	160,00
Záhrada	322	216,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Penzión č.s.461 na p.č.KN 323/1; 316/1 a 314/1	175 952,30
Dreváreň na p.č.KN 317	1 747,82
Vráta od ulice na p.č.KN 314/2	333,64
Plot dvorný na p.č.KN 316/2	929,23
Prípojka vody na p.č.KN 314/2	82,09
Vodomerná šachta na p.č.KN 314/2	188,94
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 314/2	304,93
Spevnená plocha na p.č.KN 323/2	996,55
Spevnená plocha na p.č.KN 316/2; 314/2 a 315	4 162,22
Vonkajšie schody na p.č.KN 323/2; 316/2	105,14
Vstupné schody do pivnice na p.č.KN 316/1	2,12
Vstupné schodisko na p.č.KN 323/1	12,89
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 314/1 (89 m ²)	1 292,28
Zastavaná plocha - parc. č. 314/2 (94 m ²)	1 364,88
Zastavaná plocha - parc. č. 316/1 (117 m ²)	1 698,84
Zastavaná plocha - parc. č. 316/2 (145 m ²)	2 105,40
Zastavaná plocha - parc. č. 319 (185 m ²)	2 686,20
Zastavaná plocha - parc. č. 323/1 (242 m ²)	3 513,84
Zastavaná plocha - parc. č. 323/2 (113 m ²)	1 640,76
Záhrada - parc. č. 315 (109 m ²)	1 582,68
Záhrada - parc. č. 317 (160 m ²)	2 323,20
Záhrada - parc. č. 322 (216 m ²)	3 136,32
Všeobecná hodnota celkom	206 162,27
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	206 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošesťtisíc Eur	

V Rudnej, dňa 19.12.2023



Ing. Dionyz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres jednotlivých podlaží stavby
5. Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky
6. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti
7. Čestné prehlásenie o veku stavby
8. Kolaudačné rozhodnutie
9. Fotodokumentácia

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

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511391 Filakovo
Katastrálne územie : 814296 Filakovo

Dátum vyhotovenia : 15.11.2023
Čas vyhotovenia : 8:00:46
Údaje platné k : 14.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4620

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
314/1	89	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 461 evidovanej na pozemku parcelné číslo 314/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
314/2	94	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
315	109	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
316/1	117	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 461 evidovanej na pozemku parcelné číslo 316/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
316/2	145	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
317	160	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
319	185	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
322	216	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
323/1	242	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 461 evidovanej na pozemku parcelné číslo 323/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
323/2	113	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
461	323/1 316/1 314/1	13	Penzión		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 13 Budova ubytovacieho zariadenia

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky
----------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
1	GREEN PLAY s.r.o., Malocintorínska 1163/30, Fiľakovo, PSČ 98601, SR, IČO: 50938452	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Zmluva o prevode vlastníctva č. V-3118/2020 z 29.10.2020 - vz.1012/20	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 17EX 720/22 z 25.08.2022 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech: BANKRUPTCY LIQUIDATION k.s., konkurzný správca úpadcu AG PLAY, s.r.o., v reštrukturalizácii, IČO 36 778 150, so sídlom Janka Kráľa 727, 905 01 Senica, Špitálska 10, 811 08 Bratislava-Staré Mesto, IČO 45948496, na pozemky registra C KN par.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1, zapísané 26.08.2022, P-556/2022 - 788/22	-
	Počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva - pozemky registra C KN parc.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1 - bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, č. 100485991/2023 z 13.03.2023, zapísané 23.03.2023, P-157/2023 - 220/23	-
	Počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva - pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 316/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č. 314/1, 316/1, 323/1 - bez súhlasu správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, č. 101093429/2023 z 21.04.2023, zapísané dňa 27.04.2023, P-221/2023 - v.z.316/23.	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 843/23/LCO z 18.10.2023 veriteľom: Tatra banka, a.s., IČO 00686930, Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, na pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 361/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1, zapísané 24.10.2023, P-500/2023 - 816/23	-
	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 17EX 770/23 z 02.11.2023, (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech Tatra banka, a.s. - ústredie, Hodžovo námestie 3, 850 05 Bratislava 55, IČO:00 686 930, na pozemky registra C KN par.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1, zapísané 03.11.2023, P-514/2023 - 875/23	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO: 00 686 930, č.V-1689/2018 z 09.07.2018, na pozemky registra C KN par.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1 - 970/18, 990/18, 1012/20
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 17EX 720/22 z 27.09.2022 (Ex. úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová) v prospech: BANKRUPTCY LIQUIDATION k.s., konkurzný správca úpadcu AG PLAY, s.r.o., v reštrukturalizácii, IČO 36 778 150, so sídlom Janka Kráľa 727, 905 01 Senica, Špitálska 10, 811 08 Bratislava-Staré Mesto, IČO 45948496, na pozemky registra C KN par.č. 316/1, 316/2, 317, 314/1, 314/2, 315, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č.314/1, 316/1, 323/1, zapísané 28.09.2022, Z-4172/2022 - 899/22
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo č. 100485991/2023 zo dňa 03.02.2023, právoplatné dňom 13.03.2023 v prospech: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica, na pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 316/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu - Penzión so súpisným číslom 461 na pozemkoch registra C KN par.č. 323/1, 316/1, 314/1, zapísané dňa 24.03.2023, Z-927/2023 - v.z.226/23.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo č. 101093429/2023 z 21.04.2023, právoplatné dňa 29.05.2023, v prospech správcu dane: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová č.13, 974 04 Banská Bystrica, na pozemky registra C KN parc.č. 314/1, 314/2, 315, 316/1, 316/2, 317, 319, 322, 323/1, 323/2 a stavbu - Penzión s.č. 461 na pozemkoch registra C KN par.č. 323/1, 316/1, 314/1, Z-1303/2023 zapísané dňa 08.06.2023 - v.z.442/23.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Lučenec	Obec Fiľakovo	Katastrálne územie Fiľakovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 314/1		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	21.11.2023 6:52:39	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20.11.2023 18:00:00		

Penzi3n Pepita

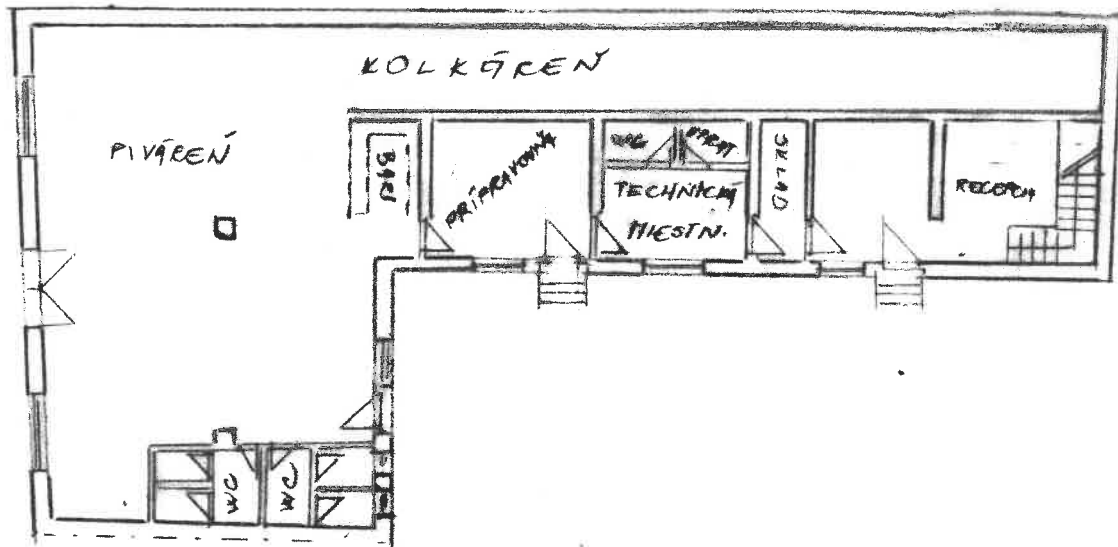


Sn3mky © 2023 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, 3daje m3p © 2023 100 m

PENZIÓN N9 p.c. 323/1

I.NP

27,65

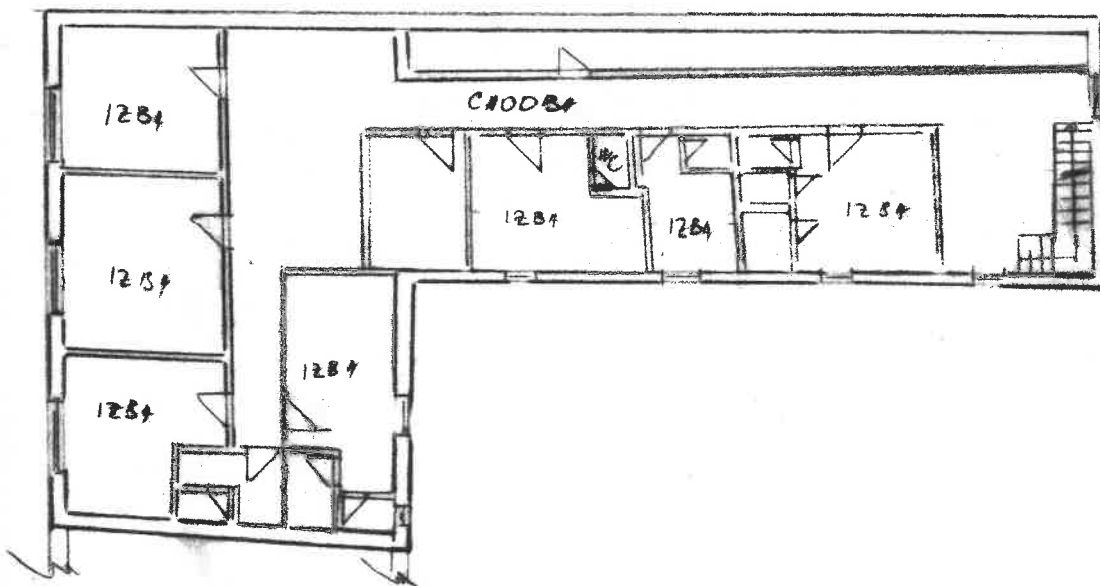


7,00

6,85

27,65

PODKROVÍ



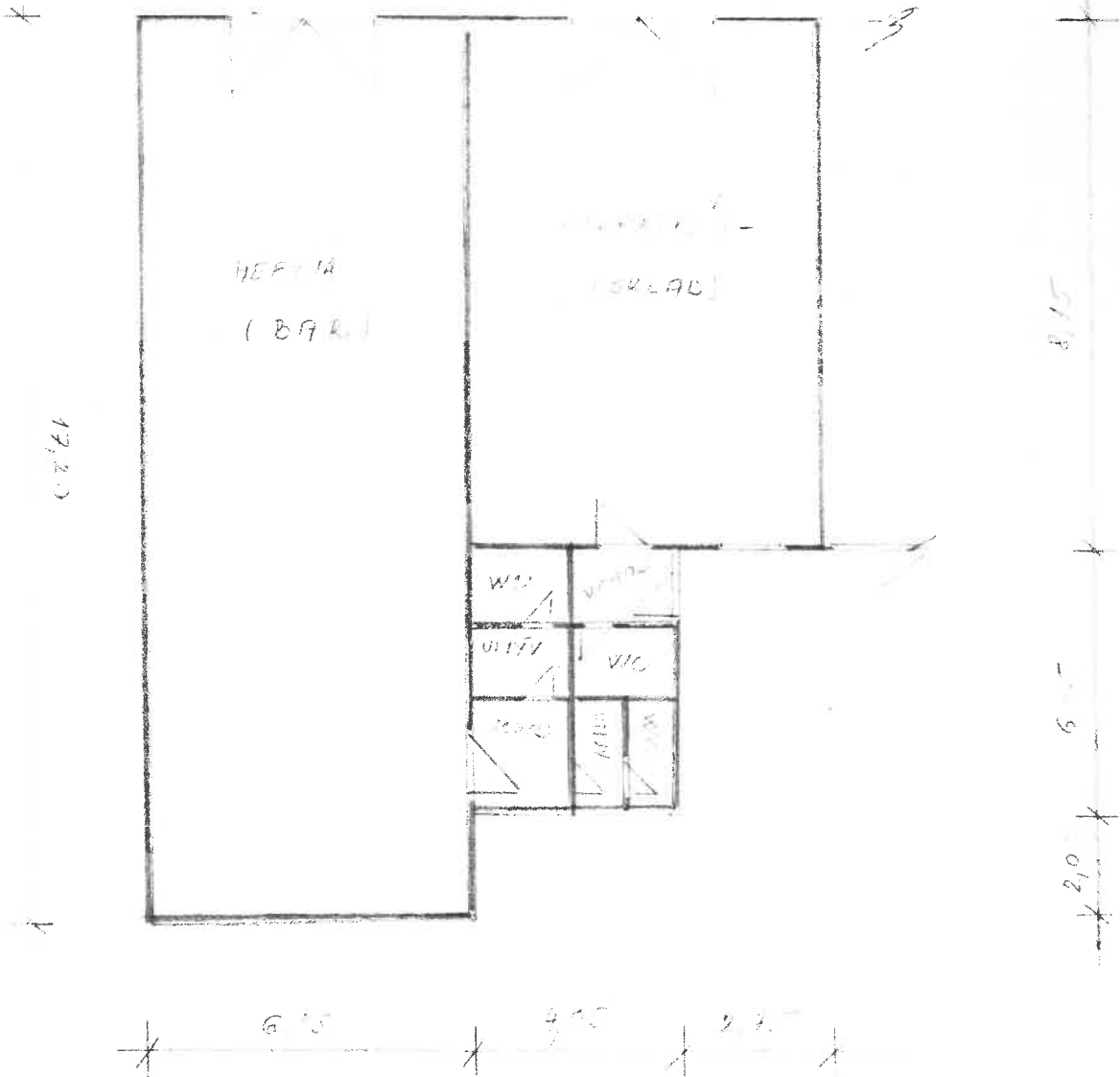
7,00

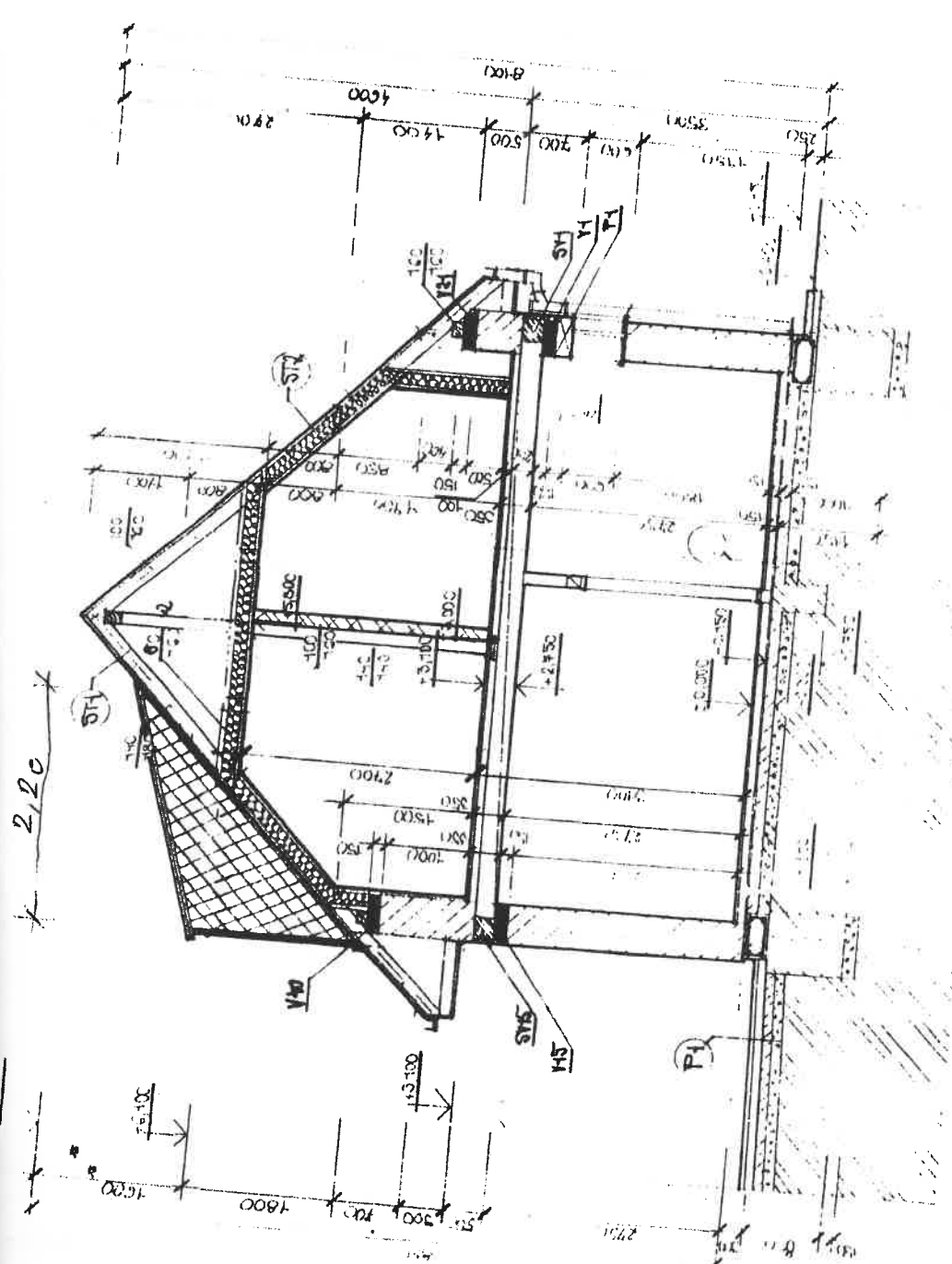
6,85

9,15

PERMISO Nº 314/19 a 316/19

IND





2/20

VIKIER
 OD SVORT : $S = 1,3 M$
 $A = 1,4 M$
 $L = 2,2 M$

VIKIER $S = 1,3 M$
 OD VLICE : $h = 1,6 M$
 $L = 2,2 M$

Uličný pohľad na oceňovanú nehnuteľnosť



Dvorný pohľad na nehnuteľnosť



Vstup do penziónu na p.č.KN 323/1 a pivárň s barom



Kolkárň



Sociálne priestory



Prípravovňa



Technická miestnosť



Technická miestnosť



WC



Miestnosť pre upratovačku



Cukráreň – Sklad



WC



Herňa – Bar



Sociálne priestory



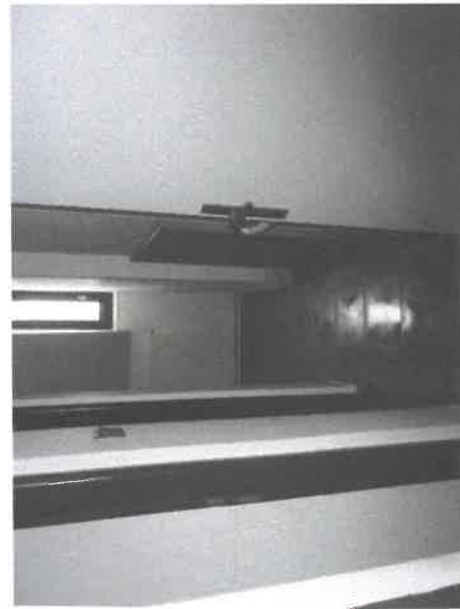
Schody do podkrovia



Chodba



Izba



Izba



Pivničné priestory v penzióne na p.č. 314/1 a 316/1



Dreváreň



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 186/2023.

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



