

Meno, adresa znalca:

Ing. Alžbeta Czipruszová, Tehlová č.1, 979 01 Rimavská Sobota

Znalec pre odbor Stavebníctvo

Odvetvie - Pozemné stavby

Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác

číslo telefónu znalca 0903/225369

Objednávateľ znaleckého posudku: U9, a.s.,

Zelinárska 6

821 08 Bratislava

Objednávka: zo dňa 04.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v kat. ú. Rimavica/obec- Lehota nad Rimavicou/, Výroba a bal.such.potr.-býr.obj.Hámor so súp. č. 165 na parcele č. 1267/30, Hospodárska budova súp.č.181 na parc.č.1231/5 a Pozemky pod parcelným číslom 1231/3, 1231/5, 1267/30 - LV č.295

Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

Počet strán posudku /z toho príloh/: 45/31

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 krát v písomnej forme a 1 krát v elektronickej podobe

V Rimavskej Sobote, dňa 02.04.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v kat. ú. Rimavica/obec-Lehota nad Rimavicou/, Výroba a bal.such.potr.-býr.obj.Hámor so súp. č. 165 na parcele č. 1267/30, Hospodárska budova súp.č.181 na parc.č.1231/5 a Pozemky pod parcelným číslom 1231/3, 1231/5, 1267/30 - LV č.295

2. Dátum vyžiadania posudku: 04.03.2024 - dátum objednávky posudku

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.03.2024 - dátum miestnej obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.03.2024 - dátum miestnej obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané objednávateľom:

- Oznámenie o veku ocenených stavieb, vydala Obec Lehota nad Rimavicou dňa 01.02.2024 (fotokópia)
- Projektová dokumentácia stavby "Výrobný objekt - Hámor, zmena v užívaní stavby" vypracovala projektantka Ing.Anna Longaiová v roku 2021 (fotokópia)
- Nákras - pôdorys a zvislý rez Hospodárskej budovy s.č.181

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 295 pre kat.ú. Rimavica/obec-Lehota nad Rimavicou/, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 04.03.2024
- Kópia z mapy katastra nehnuteľnosti pre kat.ú. Rimavica/obec-Lehota nad Rimavicou/, vytvorená cez katastrálny portál, dňa 04.03.2024
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

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

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

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

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 v platnom znení.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov - preskúmateľné údaje na porovnanie už s realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľnosti v danom mieste a čase nie sú k dispozícii, preto určenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných Žilinskou univerzitou v Žiline, ÚSI. Nárast cien K_{CU} od 4.Q/1996 je používaný 3,661 k 4Q/2023 uverejnený Slovenským štatistickým úradom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- List vlastníctva č. 295 pre kat.ú. Rimavica/obec-Lehota nad Rimavicou/, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 04.03.2024

Okres - Rimavská Sobota

Obec - Lehota nad Rimavicou

Katastrálne územie - Rimavica

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 1231/3 - Ostatná plocha o výmere 1731m²

- parc. č. 1231/5 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 181 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1231/5

- parc. č. 1267/30 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 165 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1267/30

Umiestnenie pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

- Výroba a bal.such.potr.-býr.obj.Hámor so súpisným číslom 165 na parcele č. 1267/30

- Hospodárska budova so súpisným číslom 181 na parcele č. 1231/5

B. Vlastníci:

1 Krajča Róbert

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky

Poznávajú sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Brezno (JUDr.Ing.Ján Gasper,PhD.) na stavby a pozemky C KN parc.č. 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č. súp. 165 výroba a bal.such.potrav.-výr.obj.Hámor), podľa 45EX 659/23 (P 374/2023), zapísané dňa 10.10.2023 - 45/2023

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe od Všeobecnej úverovej banky, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby - Výroba a bal.such.potrav.-výr.obj.Hámor so súp.č. 165 na C KN p.č. 1267/30, Hospodárska budova so súp.č. 181 na C KN p.č. 1231/5, podľa zn. 785727/077003/TG/2023 (P 406/2023), zapísané dňa 16.11.2023 - 50/23

Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Brezno (JUDr.Ing.Ján Gasper,PhD.) na pozemky C KN parc.č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp.č. 165 výroba a bal.such.potrav.-výr.obj.Hámor na C KN parc.č. 1267/30, súp.č. 181 hospodárska budova na C KN parc.č. 1231/5, podľa 45EX 88/24 (P 64/2024), zapísané dňa 14.02.2024 - 7/24

C. Ľarchy:

Por.č. 1

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp.č. 165 stolárska dielňa na C KN parc.č. 1267/30, súp.č. 181 hospodárska budova na C KN parc.č. 1231/5, podľa zmluvy č. 1815/2016/ZZ (V 2892/2016), povolené dňa 13.12.2016 - 76/2016, na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby č.s.165 stolárska dielňa nový účel výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor podľa Z 898/2018 - 31/2018

Por.č. 1

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č. súp. 165 výroba a bal.such.potrav.-výr.obj.Hámor), podľa zmluvy č.1890/2019/ZZ (V 3459/2019), povolené dňa 06.12.2019 - 55/19

Por.č. 1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného ČSOB, a.s., Žižková č.11, 811 02 Bratislava, od Exekútorského úradu Brezno (JUDr.Ján Gasper, PhD.) na pozemky a stavby C KN parc.č. 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č. súp. 165 výroba a bal.such.potrav.-výr.obj.Hámor), podľa 45EX 659/23 (Z 3495/2023), zapísané dňa 10.10.2023 - 46/23

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.03.2024 - boli prítomní - Róbert Krajča vlastník nehnuteľnosti a Simona Chlopošová zástupkyňa dražobnej spoločnosti U9, a.s.
- Zameranie bolo vykonané dňa 19.03.2024
- Fotodokumentácia súčasného stavu bola vyhotovená dňa 19.03.2024

d) Technická dokumentácia:

- Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby - skutkové rozmery a dispozície súhlasia so skutočnosťou - znázornené v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.
- skutkový stav je v súlade s predloženou právnou dokumentáciou

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

Stavby:

- Výroba a bal. such. potrav. - výrobný objekt Hámor súp.č. 165 na parc. C KN č. 1267/30
- Hospodárska budova súp.č. 181 na parc. C KN č. 1231/5
- Plot drôtený
- Vonkajšie úpravy
 - vodovodná prípojka
 - elektrická prípojka

- kanalizačná prípojka
- žumpa
- prístrešok predný na parc.č.1267/30
- prístrešok zadný na parc.č.1267/30
- vonkajšie schody

Pozemky:

- parc. C KN č. 1231/3, 1231/5, 1267/30.

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor

súp.č. 165 na parc.č. 1267/30

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Ocenený Výrobný objekt Hámor so súp. č. 165 sa nachádza mimo zastavaného územia obce Lehota nad Rimavicou na parcele č. 1267/30 (kat.ú. Rimavica).

Predmetná stavba v čase hodnotenia je v prevádzke - užívaná na výrobu drevených paliet. V zmysle účelu užívania, dispozičnej skladby a charakteristiky podľa cenového predpisu sa jedná o prevádzkovú stavbu /pôdorysný rozmer zvislých nosných konštrukcií je do 10 m/.

Zatriedenie stavby:

Zvislé nosné konštrukcie budovy - kovová nosná konštrukcia

Stavba - Budova

Typ stavby - 821 1 Budovy výrobné pre priemysel

Druh stavby - budovy priemyslu stavebných hmôt

Dispozičné riešenie:

Predmetná stavba je postavená s jedným nadzemným podlažím, čiastočne podpivničením so sedlovou strechou ako samostatne stojaci objekt.

Vnútorne dispozičné delenie je podľa predloženej projektovej dokumentácie - podrobne viď. v prílohe posudku.

Prvé nadzemné podlažie (I.N.P.-prízemie) pozostáva z miestností - výrobný priestor, chodba, kancelária 2x, kuchynka, sprcha s umývadlom, miestnosť upratovačky, sklad 2x, WC s predsieňou, chodba, denná miestnosť, šatňa ženy, sprchy a WC ženy, šatňa muži, sprchy a WC muži

Prvé podzemné podlažie (I.P.P.-suterén) pozostáva z miestností - chodba, sklad 2x a kotolňa

Stanovenie veku a životnosti stavby:

Ocenená stavba pôvodne bola postavená ako stolárska dielňa v roku 1950 (údaj podľa predloženého dokladu) a v roku 2021 bola komplexne rekonštruovaná a bola zmenená účel v užívaní podľa predloženej projektovej dokumentácie na "Výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor".

Stavebno- technický stav budovy je dobrý.

Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na obvodom murive, streche, strešnej krytiny.

Prvky krátkodobej životnosti sú komplexne nové, osadené počas prestavby v roku 2021.

Vzhľadom na rekonštrukciu a s prihliadnutím na súčasný technický stav - opotrebenie stavby počítam s analytickou metódou.

Konštrukčné prevedenie budovy:

Založenie budovy je na základových pásoch z prostého betónu a na železobetónových pätiach. Zvislé nosné konštrukcie sú kovové stĺpy s výpňovým murivom z tehál pálených hr.30cm - výrobná časť budovy z vnútornej strany je zateplená s tepelnoizolačnými panelmi (tzv. pur panel), priečky sú z pórobetónových tvárnic v hr.10cm. Stropná konštrukcia je vytvorená ako dolná časť strešného väzníka so stropnými panelmi (pur panel). Strešná konštrukcia je vybudovaná ako oceľová väzníková sústava s priehradovými nosníkmi sedlového tvaru a strešná krytina je z pozinkovaných plechových dosiek. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu (žľaby, zvody) a okenné parapety sú z hliníkového plechu. Vonkajšia úprava povrchov v prevažujúcej časti je silikátová farebná omietka a vnútorná úprava povrchov je hladká stierkovaná. Nášľapná vrstva podláh je keramická dlažba, veľkoplášne lamitátové a betónová podlaha s bezprašným náterom. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere vstupné sú plastové a vnútorné sú hladké plné a zasklené, typizované s oceľovou zárubňou, vráta sú plechové. Obklady stien sú keramické. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s ističmi. Vykurovanie ústredné s plechovými panelovými radiátormi, zdroj vykurovania je kotol na tuhé palivo s akumulácnou nádržou. Rozvod vody je studenej a teplej, zdroj teplej vody je elektrický ohrievač vody. Vodovodné batérie sú pákové nerezové. Kanalizácia splašková z plastových rúr. Vnútorné hygienické vybavenia sú - umývadlá keramické, záchod splachovací, výlevka a murovaná sprcha. Kuchynka je vybavená s varnou jednotkou, umývadlom nerezovým. Budova bude je vybavená s bleskozvodom, hasičskými prístrojmi. Štandardnosť jednotlivých konštrukčných prvkov zohľadnená vo výpočte.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 15 budovy priemyslu stavebných hmôt
KS: 2301 Banské stavby a ťažobné zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(28,49 \cdot 11,26 + 7,22 \cdot 8,93 + 2,0 \cdot 2,85) \cdot 0,30$	117,29
Spodná stavba	
$11,26 \cdot 8,38 \cdot 2,30$	217,03
Vrchná stavba	
$11,26 \cdot 20,69 \cdot 4,15 + 7,8 \cdot 11,26 \cdot 3,30 + 7,22 \cdot 8,93 \cdot 2,54 + 2,0 \cdot 2,85 \cdot 2,54$	1 434,90
Zastrešenie	
$20,69 \cdot 11,26 \cdot 1,60 \cdot 0,5$	186,38
$7,8 \cdot 11,26 \cdot 1,55 \cdot 0,5$	68,07
$7,22 \cdot 8,93 \cdot 2,0 \cdot 0,5$	64,47
Ostatné	
$20,69 \cdot 2,5 \cdot 0,5$	25,86
Obstavaný priestor stavby celkom	2 114,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ Eur/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,032 \text{ (kovová)}$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	11,26*8,38	94,36	Repr.	2,30	2,3
Nadzemné	1	28,49*11,26+7,22*8,93+2,0*2,85	390,97	Repr.	(11,26*20,69*4,15+7,8*11,26*3,3+7,22*8,93*2,54+2,0*2,85*2,54)/390,97	3,670 1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(94,36 + 390,97) / 2 = 242,67 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(94,36 * 2,3 + 390,97 * 3,6701) / (94,36 + 390,97) = 3,40 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 242,67) = 1,0189$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

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

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	8,00	1,00	8,00	6,77
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,50	31,50	26,63
3	Stropy	11,00	1,30	14,30	12,10
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,08
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,69
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,85
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,54
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,02
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,27
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,54
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	0,85
13	Okná	5,00	2,00	10,00	8,46
14	Povrchy podláh	3,00	1,10	3,30	2,79
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,38
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,08
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,69
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,69
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,69
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,30	3,90	3,30
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,23
Ďalšie konštrukcie					
26	Vybavenie kuchynky	-	-	0,50	0,42
Spolu		100,00		118,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 118,20 / 100 = 1,1820$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 \text{ Eur/m}^3 * 3,661 * 1,1820 * 1,0189 * 0,9176 * 1,032 * 0,95$$

$$VH = 283,8811 \text{ Eur/m}^3$$

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	6,77	1950	175	74	2,86
2	Zvislé konštrukcie	26,63	1950	140	74	14,08
3	Stropy	12,10	1950	140	74	6,40
4	Zastrešenie bez krytiny	5,08	2021	110	3	0,14
5	Krytina strechy	1,69	2021	70	3	0,07
6	Klampiarske konštrukcie	0,85	2021	70	3	0,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,08	2021	60	3	0,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,54	2021	50	3	0,15
9	Vnútorné keramické obklady	1,02	2021	40	3	0,08
10	Schody	1,27	2021	80	3	0,05
11	Dvere	2,54	2021	60	3	0,13
12	Vráta	0,85	2021	50	3	0,05
13	Okná	8,46	2021	80	3	0,32
14	Povrchy podláh	2,79	2021	60	3	0,14
15	Vykurovanie	3,38	2021	60	3	0,17
16	Elektroinštalácia	5,08	2021	70	3	0,22
17	Bleskozvod	0,85	2021	40	3	0,06
18	Vnútorný vodovod	1,69	2021	60	3	0,08
19	Vnútorná kanalizácia	1,69	2021	60	3	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,00	1950	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,69	2021	30	3	0,17
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1950	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,30	2021	40	3	0,25
24	Výťahy	0,00	1950	0	0	0,00
25	Ostatné	4,23	2021	40	3	0,32
26	Vybavenie kuchynky	0,42	2021	30	3	0,04
	Opotrebenie					26,15%
	Technický stav					73,85%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	283,8811 Eur/m ³ * 2114,00 m ³	600 124,65
Technická hodnota	73,85 % z 600 124,65 Eur	443 192,05

2.1.2 Hospodárska budova súp.č. 181 na parc.č.1231/5**POPIS STAVBY****Umiestnenie a dispozičné riešenie stavby:**

Ocenená stavba je vedená na liste vlastníctva č.295 s popisom Hospodárska budova so súpisným číslom 181, sa nachádza mimo zastavaného územia obce Lehota nad Rimavicou, na parcele C KN č. 1231/5.

Predmetná stavba je postavená s jedným nadzemným podlažím so sedlovou strechou ako samostatne stojaci objekt.

V zmysle účelu užívania, dispozičnej skladby a charakteristiky podľa cenového predpisu sa jedná o prevádzkovú budovu /pôdorysný rozmer zvislých nosných konštrukcií je do 10 m/.

Zatriedenie stavby

Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál, tvárnic, blokov

Stavba - Budova

Typ stavby - 812 8 Budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov

Druh stavby - budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné

Stanovenie veku a životnosti stavby:

Ocenená stavba bola postavená v roku 1950 (údaj podľa predloženého dokladu a odborným odhadom podľa materiálového prevedenia stavby).

Stavebno- technický stav ocenej stavby je priemerný. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na obvodovom murive, streche, strešnej krytine - strešná konštrukcia s krytinou je nová, osadená v roku 2021.

Prvky krátkodobej životnosti potrebujú údržbu. Predmetná stavba v čase hodnotenia nie je v užívaní. Vzhľadom na novú strešnú konštrukciu a na technický stav zistený pri obhliadke základnú životnosť stavby určím na 90 rokov.

Konštrukčné riešenie stavby:

Založenie budovy je na základových pásoch z betónu prostého. Nosné murivá a priečky sú murované z tehál. Stropná konštrukcia je železobetónová s rovným podhl'adom, strešná konštrukcia je drevená väznicová sústava sedlového tvaru, strešná krytina je z vlnitých plechových dosiek na latách, klampiarske konštrukcie sú iba oplechovanie ríms. Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov stien je vápenná štuková omietka. Vráta sú plechové, vnútorné a vstupné dvere a okná sú drevené. Podlaha je betón s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Štandardnosť jednotlivých konštrukčných prvkov zohľadnená vo výpočte.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
22,05*9,8*0,3	64,83
Vrchná stavba	
22,05*9,8*5,70	1 231,71
Zastrešenie	
22,05*9,8*1,50*0,5	162,07
Obstavaný priestor stavby celkom	1 458,61

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$$

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]
Nadzemné	1	22,05*9,80	216,09	Repr. 3,35		3,35

Priemerná zastavaná plocha:

$$(216,09) / 1 = 216,09 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(216,09 * 3,35) / (216,09) = 3,35 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 216,09) = 1,0311$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$$

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	13,00	1,00	13,00	15,48
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	28,57
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	16,67
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,33
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,57
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,60
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,57
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,38
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,57
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,79
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,57
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,14
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		84,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 84,00 / 100 = 0,8400$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 3,661 * 0,8400 * 1,0311 * 0,9269 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 178,8339 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hospodárska budova súp.č. 181 na parc.č.1231/5	1950	74	16	90	82,22	17,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$178,8339 \text{ Eur/m}^3 * 1458,61 \text{ m}^3$	260 848,91
Technická hodnota	17,78 % z 260 848,91 Eur	46 378,94

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot drôtený

Ocenený plot sa nachádza okolo hospodárskej budovy s.č.181 na hranici pozemku parc. č. 1231/3 v dĺžke 145,80m a výška plota nad terénom je 1,80m. Vybudovaný z drôteného pletiva na kovových stĺpkoch a základy sú betónové okolo stĺpkoch. Rok vybudovania 2021.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	145,80m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	262,44m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: $36,50+62,20+6,80+40,30 = 145,80 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $145,8 * 1,80 = 262,44 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koefficient 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 drôtený	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(145,80\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 262,44\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 3,661 * 0,95$	15 236,20
Technická hodnota	94,00 % z 15 236,20 Eur	14 322,03

2.2.2 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 80,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$80 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,661 * 0,95$	11 544,01
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 11 544,01 \text{ Eur}$	10 851,37

2.2.3 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 28,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2021	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * (15,93 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,56 \text{ Eur/bm}) * 3,661 * 0,95$	1 551,30
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 1 551,30 \text{ Eur}$	1 473,74

2.2.4 Kanalizačná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2021	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,661 * 0,95$	690,93
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 690,93 \text{ Eur}$	656,38

2.2.5 Žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
 Počet merných jednotiek: 12,0 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2021	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	4 502,41
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 4 502,41 \text{ Eur}$	4 277,29

2.2.6 Prístrešok predný na parc.č.1267/30

Ocenený prístrešok je vybudovaný na parcele č. 1267/30 na pravej bočnej strane budovy s.č.165 (nad rampou). Zvislá nosná a strešná konštrukcia je vybudovaná z kovových prvkov, strešná krytina je z plechových dosiek, základy sú betónové a podlaha je betónová s cementovým poterom (ocenený s porovnateľnou položkou - altánok) - nosná konštrukcia vybudovaná iba na jednej strane počítam 0,80 pôdorysnej plochy. Rok vybudovania 2021.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57$ Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: $28,49 * 2,20 * 0,8 = 50,14$ m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok predný na parc.č.1267/30	2021	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$50,14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	18 060,99
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 18 060,99 \text{ Eur}$	17 157,94

2.2.7 Prístrešok zadný na parc.č.1267/30

Ocenený prístrešok je vybudovaný na parcele č. 1267/30 na ľavej bočnej strane budovy s.č.165. Zvislá nosná a strešná konštrukcia je vybudovaná z kovových prvkov, strešná krytina je z plechových dosiek, základy sú betónové a podlaha je betónová s cementovým poterom (ocenený s porovnateľnou položkou - altánok) - nosná konštrukcia vybudovaná iba na jednej strane počítam 0,80 pôdorysnej plochy. Rok vybudovania 2021.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $19,56*7,28*0,8 = 113,92 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok zadný na parc.č.1267/30	2021	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$113,92 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	41 035,27
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 41 035,27 \text{ Eur}$	38 983,51

2.2.8 Vonkajšie schody 1

Ocenené vonkajšie schody sú vybudované pred vstupom na čelnej strane budovy s.č.165, z monolitického betónu s povrchom z keramickej dlažby, počet stupne 4. Rok vybudovania 2021.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ Eur/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $4,0*1,0 \text{ bm}$ stupňa
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koefficient 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 1	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4 bm stupňa * 12,78 Eur/bm stupňa * 3,661 * 0,95	177,79
Technická hodnota	94,00 % z 177,79 Eur	167,12

2.2.9 Vonkajšie schody 2

Ocenené vonkajšie schody sú vybudované pred vstupom na pravej bočnej strane budovy s.č.16. Predmetné schody sú oceľových prvkov, bez podstupníc, počet stupne 11 (ocenené s porovnateľnou položkou). Rok vybudovania 2021.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,05 * 11 = 11,55$ bm stupňa
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koefficient 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 2	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	11,55 bm stupňa * 18,09 Eur/bm stupňa * 3,661 * 0,95	726,68
Technická hodnota	94,00 % z 726,68 Eur	683,08

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor súp.č. 165 na parc.č. 1267/30	600 124,65	443 192,05
Hospodárska budova súp.č. 181 na parc.č.1231/5	260 848,91	46 378,94
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	860 973,56	489 570,99
Plot drôtený	15 236,20	14 322,03
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	11 544,01	10 851,37
Elektrická prípojka	1 551,30	1 473,74
Kanalizačná prípojka	690,93	656,38
Žumpa	4 502,41	4 277,29
Prístrešok predný na parc.č.1267/30	18 060,99	17 157,94
Prístrešok zadný na parc.č.1267/30	41 035,27	38 983,51
Vonkajšie schody 1	177,79	167,12
Vonkajšie schody 2	726,68	683,08
Celkom za Vonkajšie úpravy	78 289,38	74 250,43
Celkom:	954 499,14	578 143,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľností:

Ocenená nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rimavica (časť Hámor), mimo zastavaného územia obce Lehota nad Rimavicou - obec s počtom obyvateľov do 2 000. Jedná sa o hospodársku lokalitu na okraji obce. V okolí nehnuteľnosti sú vybudované inžinierske siete - elektroinštalácia, verejný vodovod.

Trh s bytmi v danej lokalite
- dopyt v porovnaní s ponukou je nižší

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce
- ocenená nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce

Súčasný technický stav nehnuteľností
- veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti
- poľnohospodárske objekty bez negatívnych vplyvov na okolie

Príslušenstvo nehnuteľnosti
- bez dopadu na cenu nehnuteľnosti

Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby
- prevádzkový objekt s dobrým dispozičným riešením

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti
- pracovné možnosti mimo obce, nezamestnanosť do 15%

Skladba obyvateľstva v mieste stavby
- malá hustota obyvateľstva v okolí nehnuteľnosti

Orientácia miestností k svetovým stranám
- orientácia hlavných miestností je k JV-JZ

Konfigurácia terénu
- rovinatý

Inžinierske siete v blízkosti stavby
- elektrická a vodovodná prípojka

Doprava v okolí nehnuteľnosti
- iba autobus

Občianska vybavenosť v blízkosti objektu
- obecný úrad, obchod s potravinami

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby
- les do 1000m

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí polyfunkčného objektu
- bežný hluk a prašnosť od dopravy

Možnosti zmeny v zástavbe
- bez zmeny

Možnosti ďalšieho rozšírenia
- žiadna možnosť rozšírenia

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti
- nehnuteľnosť len čiastočne využiteľná na prenájom - iba výrobný objekt s.č.165

Názor znalca
- dobrá nehnuteľnosť

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnotená stavba s.č.165 bola postavená za účelom ako Stolárska dielňa - v roku 2021 bola prestavaná na výrobný objekt, v čase hodnotenia je užívaná ako výrobná drevených paliet.

Technická hodnota sa upraví koeficientom triedy polohy "kp", v závislosti od koeficientu polohovej diferenciácie "kpdí". Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na okraji obce Lehota nad Rimavicou v okrese Rimavská Sobota. Vzhľadom na účel stavby a na trh v predmetnej lokalite stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	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 nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,050	8	8,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,45
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 obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Prípravenosť 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 (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,193	4	0,77
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	91,86

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 91,86 / 180$	0,51
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 578\ 143,45 \text{ Eur} * 0,510$	294 853,16 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č.295

POPIS

Oceňované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Lehota nad Rimavicou /obec s počtom obyvateľov do 5000/. Užívané ako zastavaná plocha oceňovaných stavieb a dvorná plocha ocenennej hospodárskej budovy. Predmetné pozemky sú rovinnaté, v okolí nehnuteľnosti sú vybudované inžinierske siete - elektroinštalácia a verejný vodovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1231/3	ostatná plocha	1731,00	1/1	1731,00
1231/5	zastavaná plocha a nádvorie	216,00	1/1	216,00
1267/30	zastavaná plocha a nádvorie	500,00	1/1	500,00
Spolu výmera				2 447,00

Obec: Lehota nad Rimavicou

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
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_p 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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukuujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,4256
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMj} = V_{HMj} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,4256$	4,73 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 1231/3	$1\,731,00 \text{ m}^2 * 4,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 187,63
parcelsa č. 1231/5	$216,00 \text{ m}^2 * 4,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 021,68
parcelsa č. 1267/30	$500,00 \text{ m}^2 * 4,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 365,00
Spolu		11 574,31

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor súp.č. 165 na parc.č. 1267/30	226 027,95
Hospodárska budova súp.č. 181 na parc.č.1231/5	23 653,26
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	249 681,21
Plot drôtený	7 304,24
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	5 534,20
Elektrická prípojka	751,61
Kanalizačná prípojka	334,75
Žumpa	2 181,42
Prístrešok predný na parc.č.1267/30	8 750,55
Prístrešok zadný na parc.č.1267/30	19 881,59
Vonkajšie schody 1	85,23
Vonkajšie schody 2	348,37
Spolu za Vonkajšie úpravy	37 867,72
Spolu stavby	294 853,16
Pozemky	
LV č.295 - parc. č. 1231/3 (1 731 m ²)	8 187,63
LV č.295 - parc. č. 1231/5 (216 m ²)	1 021,68
LV č.295 - parc. č. 1267/30 (500 m ²)	2 365,00
Spolu pozemky (2 447,00 m²)	11 574,31
Všeobecná hodnota celkom	306 427,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	306 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristošesťtisíc Eur	

V Rimavskej Sobote, dňa 02.04.2024



Ing. Alžbeta Czpruszová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka Znaleckého posudku zo dňa 04.03.2024
- Výpis z listu vlastníctva č. 295 pre kat.ú. Rimavica/obec-Lehota nad Rimavicou/, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 04.03.2024
- Kópia z mapy katastra nehnuteľnosti pre kat.ú. Rimavica/obec-Lehota nad Rimavicou/, vytvorená cez katastrálny portál, dňa 04.03.2024
- Oznámenie o veku ocenených stavieb, vydala Obec Lehota nad Rimavicou dňa 01.02.2024
- Projektová dokumentácia stavby "Výrobný objekt - Hámor, zmena v užívaní stavby" vypracovala projektantka Ing. Anna Longaiová v roku 2021 v rozsahu - pôdorys prízemnia, suterénu, zvislý rez, pohľady
- Nákres - pôdorys a zvislý rez Hospodárskej budovy s.č.181
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Ing. Alžbeta Czpruszová
Tehlová 1488/1
97901 Rimavská Sobota

V Bratislave, dňa 04.03.2024

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:

Predmetom dražby podľa tejto zmluvy sú nehnuteľnosti:

Číslo listu vlastníctva:	295
Katastrálne územie:	Rímvavica
Obec:	Lehota nad Rímvavicou
Okres:	Rimavská Sobota

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
1231/3	1731	Ostatná plocha	1/1
1231/5	216	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
1267/30	500	zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Stavby:

Súpisné č. stavby	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
165	1267/30	1	Výroba a bal.such. potrav. -výr. obj. Hámor	1/1
181	1231/5	1	Hospodárska budova	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:	Róbert Krajča
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

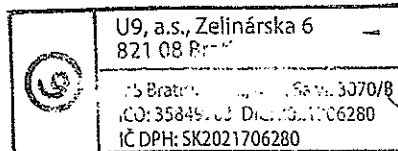
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

19.03.2024 o 11:00 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres : 609 Rimavská Sobota
Obec : 515124 Lehota nad Rimavicou
Katastrálne územie : 831166 Rimavica

Dátum vyhotovenia : 4.3.2024
Čas vyhotovenia : 9:11:47
Údaje platné k : 1.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 295

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
92/1	128	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19 evidovanej na pozemku parcelné číslo 92/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
92/2	584	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
92/3	265	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
93/1	148	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
93/3	190	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
93/4	89	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 20 evidovanej na pozemku parcelné číslo 93/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
1231/3	1731	Ostatná plocha	37		1	2	

Iné údaje: Bez zápisu							
1231/5	216	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 181 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1231/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
1267/30	500	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 165 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1267/30							
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
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

- 1 Oprávnená držba k pozemku

Stavby

Počet stavieb: 4

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
19	92/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
20	93/4	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
165	1267/30	1	Výroba a bal.such.potrav.- výr.obj.Hámor		1
Iné údaje: Bez zápisu					
181	1231/5	1	Hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

1 Priemyselná budova

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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
1	Krajča Róbert ., Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1266/2014 - 28/2014 Návrh na záznam Z 2633/2014 - 54/14; Kúpna zmluva V 2677/2014 - 67/2014 Návrh na zápis geometrického plánu do KN R 511/2014 - 71/2014; Kúpna zmluva V 3129/2016, povolená dňa 05.04.2017 - 19/2017 Kúpna zmluva V 2832/2022, povolená dňa 26.09.2022 - 63/2022,	
	Iné údaje	
	Návrh na výmaz Z 2038/2016 - 46/16 Návrh na zápis GP R 417/2017 - 54/17; Výmaz záložného práva V 1069/16 (Z 2517/2019) - 31/2019	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na stavby a pozemky C KN parc. č. 92/1 (č.s. 19 rodinný dom), 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4 (č.s. 20 rodinný dom), 1231/3, 1231/5 (č.s. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.s. 165 výroba a bal. such. potrav. - výr. obj. Hámor), podľa 45EX 659/23 (P 374/2023), zapísané dňa 10.10.2023 - 45/2023,	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe od Všeobecnej úverovej banky, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky C KN p.č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby : Výroba a bal. Such.potrav. - výr. obj. Hámor so súp.č. 165 na C KN p.č. 1267/30, Hospodárska budova so súp.č. 181 na C KN p.č. 1231/5, podľa zn. 785727/077003/TG/2023 (P 406/2023), zapísané dňa 16.11.2023 - 50/23	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe od ČSOB, a.s., Žižkova č. 11, 811 02 Bratislava na pozemky a stavbu C KN parc.č. 93/1, 93/3, 93/4 (č.súp. 20 rodinný dom), podľa zn. OVRU/17/2024 (P 40/2024), zapísané dňa 05.02.2024 - 5/24;	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, podľa 45EX 88/24 (P 64/2024), zapísané dňa 14. 2. 2024 - 7/24	-

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		

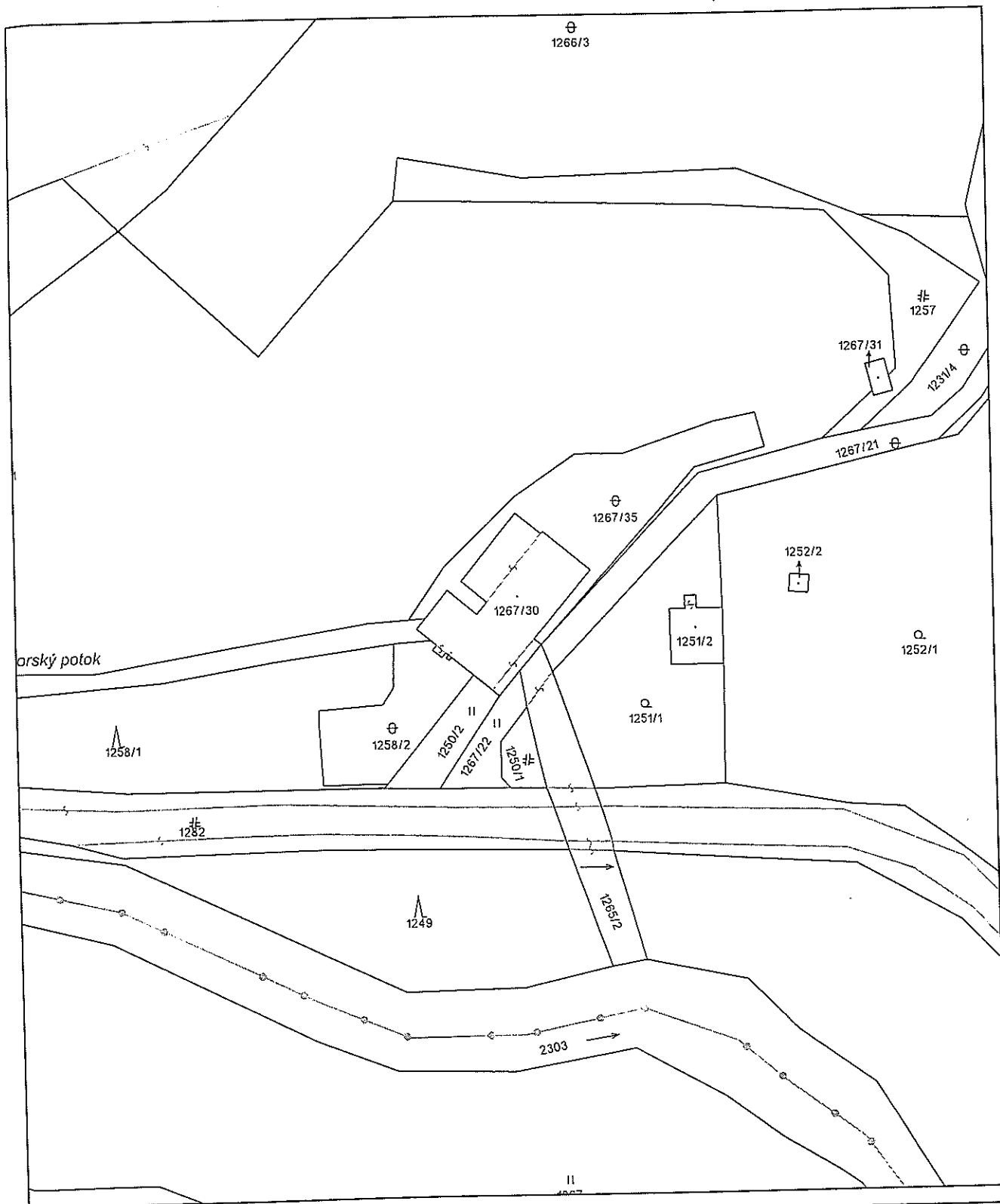
Iná oprávnená osoba

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		

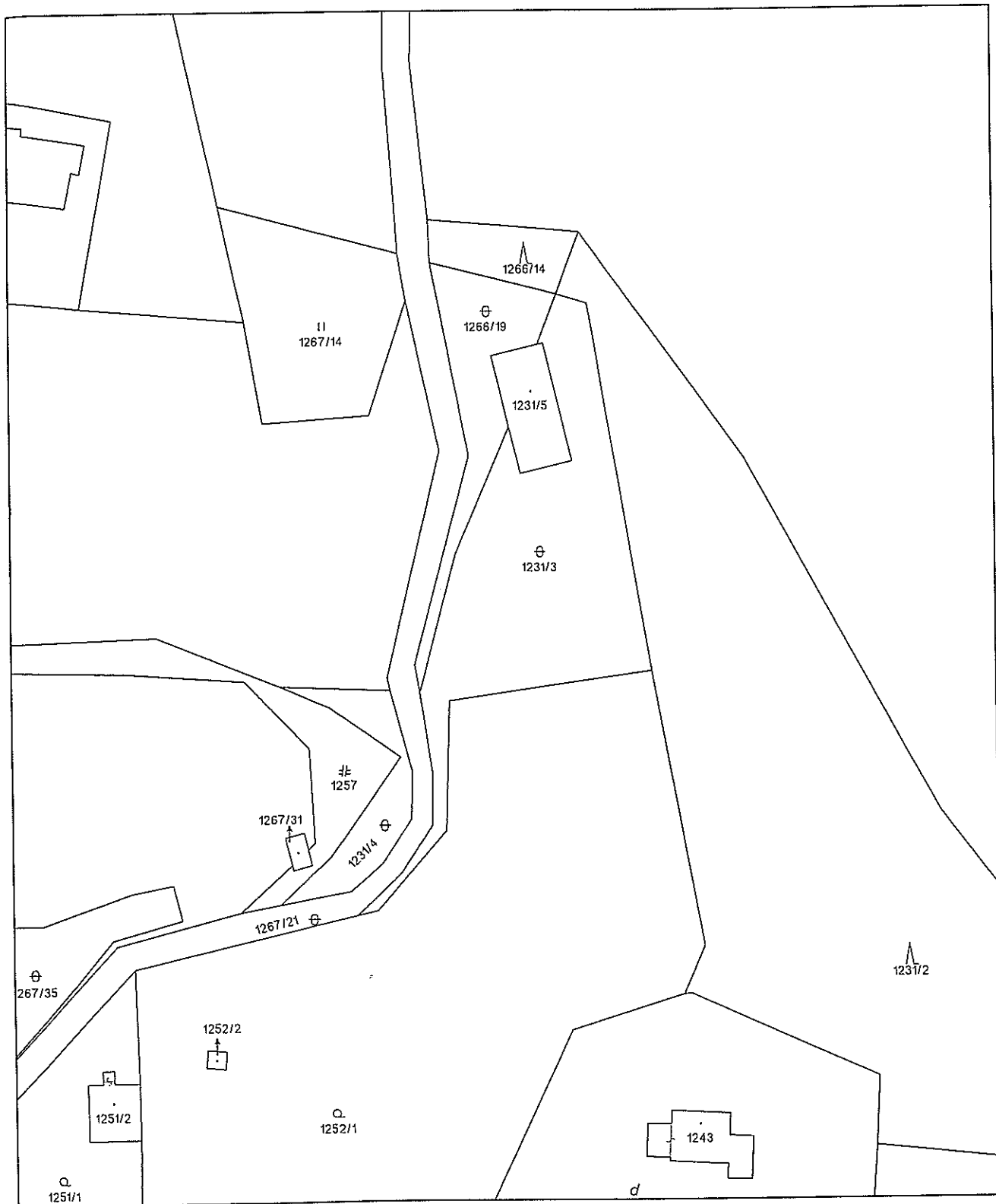
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc.č. 93/1, 93/3, 93/4 (č.s. 20 rodinný dom), podľa zmluvy reg.č. 604225/Zal/1 (V 1707/2019), povolené dňa 10.07.2019 - 29/2019
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky C KN parc. č. 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp.č. 165 stolárska dielňa na C KN parc.č. 1267/30, súp.č. 181 hospodárska budova na C KN parc.č. 1231/5, podľa zmluvy č. 1815/2016/ZZ (V 2892/2016), povolené dňa 13.12.2016 - 76/2016, na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby č.s. 165 stolárska dielňa nový účel výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor podľa Z 898/2018 - 31/2018;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na pozemky a stavby C KN parc.č. 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.súp. 165 výroba a bal.such.potrav. - vyr.obj.Hámor), podľa zmluvy č. 1890/2019/ZZ (V 3459/2019), povolené dňa 06.12.2019 - 55/19;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Ing. Slavomír Čistý, nar. [] na pozemky C KN parc. č. 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4, 1231/3, 1231/5, 1267/30 a na stavby súp. č. 19 rodinný dom na C KN parc. č. 92/1, súp. č. 20 rodinný dom na C KN parc. č. 93/4, súp. č. 165 výroba a balenie suchých potravín - výrobný objekt Hámor na C KN parc. č. 1267/30, súp. č. 181 hospodárska budova na C KN parc. č. 1231/5, podľa zmluvy V 1682/2023, povolené dňa 15. 8. 2023 - 40/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného ČSOB, a.s., Žižková č. 11, 811 02 Bratislava, od Exekútorského úradu Brezno (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky a stavby C KN parc.č. 92/1 (č.súp. 19 rodinný dom), 92/2, 92/3, 93/1, 93/3, 93/4 (č.súp. 20 rodinný dom), 1231/3, 1231/5 (č.súp. 181 hospodárska budova), 1267/30 (č.súp. 165 výroba a bal. such. potrav. - vyr. obj. Hámor), podľa 45EX 659/23 (Z 3495/2023), zapísané dňa 10.10.2023 - 46/23;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Rimavská Sobota	Obec Lehota nad Rimavicou	Katastrálne územie Rimavica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1267/30 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 4.3.2024 9:16:32	Bez autorizácie		
Údaje platné k 1.3.2024 18:00:00			



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Rimavská Sobota	Obec Lehota nad Rimavicou	Katastrálne územie Rimavica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1231/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 4.3.2024 9:15:24	Bez autorizácie		
Údaje platné k 1.3.2024 18:00:00			

Obec Lehota nad Rimavicou, 980 53 Rimavská Baňa

U9 ú.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OčULnR-4/2024

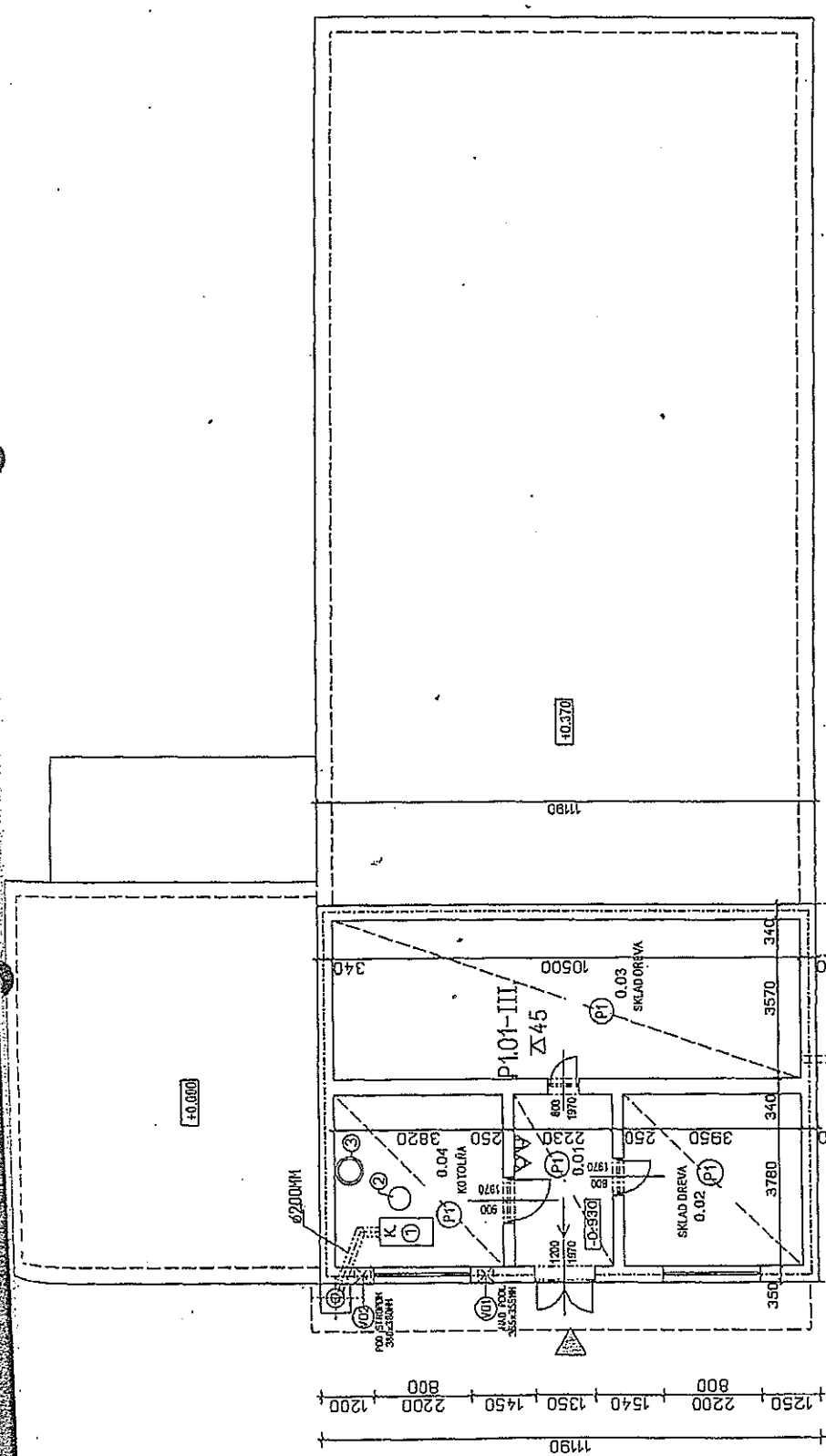
Vybavuje/Linka
Antal

Lehota nad Rim.
11.03.2024

Vec: Územný plán obce Lehota nad Rimavicou
-za stánko-

Tunajší Obecný úrad v Lehotě nad Rimavicou Vám oznamuje, že na parcelách čísla 1231/3, 1231/5, 1267/30 nemá v rámci územného plánu žiadny zámer tam realizovať nejaký projekt, nakoľko sa jedná o lokality mimo zastavaného územia obce. Jedná sa o pozemky a stavby v súkromnom vlastníctve, pričom obec nemá v okolí žiadne parcely vo vlastníctve a uvedené pozemky sa nachádzajú od obce vo vzdialenosti 6km. Zároveň oznamujeme, že uvedené budovy boli postavené zhruba v rozmedzí rokov 1930 až 1950. Budovy vlastní štát a následne rôzne súkromné osoby. Uvedené Vám zasielam k Vašej potrebe.

Ivan
starosta
Obec
Lehota nad Rimavicou



NOVÁ KONŠTRUKCIA

- ① - VODOSTAV. BETÓN HR. 150MM
 - ② - ŠTRKOVÉ LAŽIKO HR. 100MM
 - ① TEPILOVÝ KOTOL NA DREVO
 - ② TLAK EXP. NÁDOBIA SÓL
 - ③ AKUMULAČNÁ NÁDOBA
- VETRAČIE OTVORY
 + HRIEZKA A PROTIDAZD. ZALOŽIA
 ① R. OTV. = 355x355H HMO POOL
 ② R. OTV. = 380x300H POD STROPOH

LEGENDA :

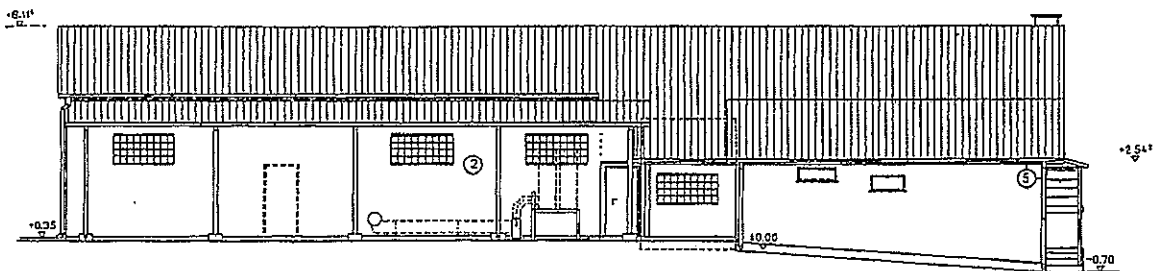
DZH.	OČEL HIEŠTNOST'	PLOCHA, M ²	PODLAHA
0.01	ZÁDVERIE	8,40	BET. NAZANINA
0.02	SKLAD DREVA	15,00	BET. NAZANINA
0.03	SKLAD DREVA	35,50	BET. NAZANINA
0.04	KOTOLNĀ NA TP	14,50	BET. NAZANINA

PODLAHOVÁ PLOCHA 73,40

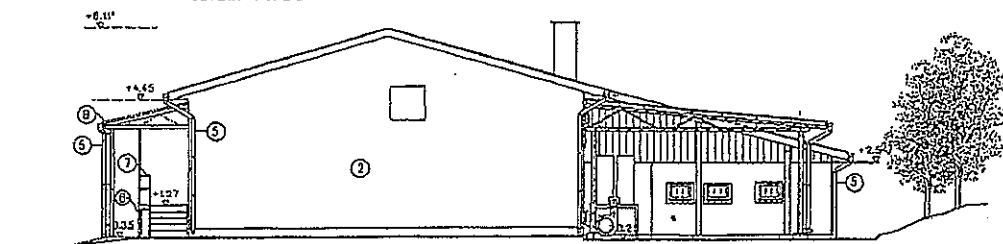
LEGENDA PG
 ▲ RHP - PRÁSKOVÝ PG 6H - 1ks
 ▲ RHP - VODNÝ W9 - 1ks
 → SMER ÚNIKU

AUTOR NÁVRHU	PROJEKČNÝ STAVBY	VÝROBCA	UŠTIKOVÝ VÝROBU
ZIVANICSOVÁ	ZIVANICSOVÁ	ZIVANICSOVÁ	JNG. ANNA LONGALDOVÁ
VÝROBA	VÝROBA	VÝROBA	TRNÁVE HR. 1567/7A
STAVBA	STAVBA	STAVBA	97901 RIMAVSKÁ SOBOTA
NÁZOV STAVBY	NÁZOV STAVBY	NÁZOV STAVBY	
HÁMOR	HÁMOR	HÁMOR	
PARCELA	PARCELA	PARCELA	
1267/30	1267/30	1267/30	
VÝROBNÝ OBJEKT	VÝROBNÝ OBJEKT	VÝROBNÝ OBJEKT	
YRÓBNÝ OBJEKT - HÁMOR	YRÓBNÝ OBJEKT - HÁMOR	YRÓBNÝ OBJEKT - HÁMOR	
ZMENA V UŽÍVANÍ STAVBY	ZMENA V UŽÍVANÍ STAVBY	ZMENA V UŽÍVANÍ STAVBY	
PODORYS SUTERĚNU	PODORYS SUTERĚNU	PODORYS SUTERĚNU	
POUŽITIE MATERIÁLOV	POUŽITIE MATERIÁLOV	POUŽITIE MATERIÁLOV	

JUHO - ZÁPADNÝ POHľad



SEVERNÝ POHľad



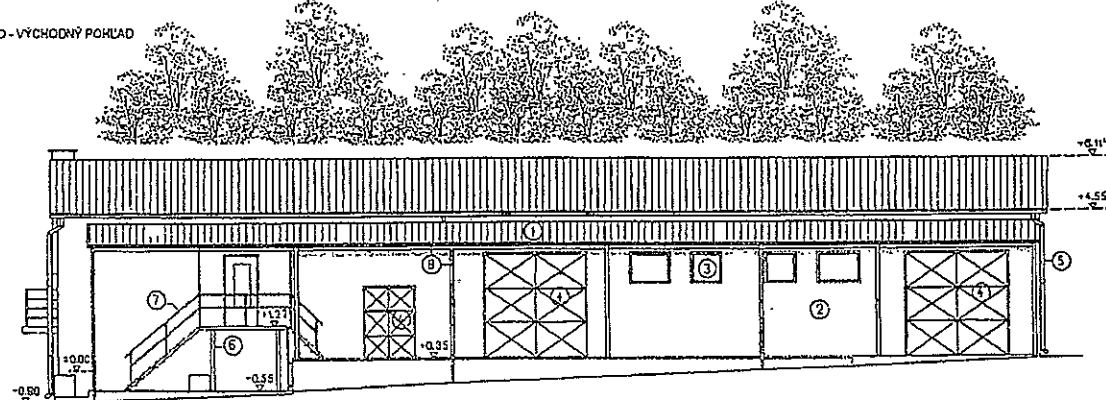
LEGENDA

- ① PLECHOVÁ KRYTINA
- ② VC OMIETKA
- ③ PLASTOVÉ DVERE A OKNA
- ④ OCEL. BRÁNA
- ⑤ KLAHPIARSKÉ VÝROBKÝ
- ⑥ SCHODISŤE - OC. KONSTRUKCIA
- ⑦ OCEL. ZÁBRADLIE
- ⑧ PRÍSTREŠOK - OC.KONSTR.-VHLNPLECH

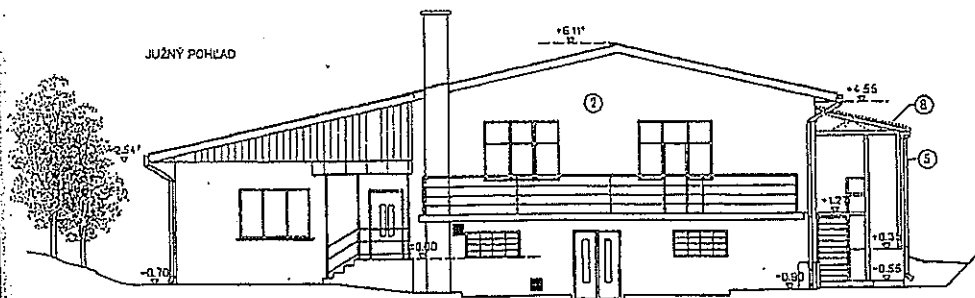
— NOVÁ KONSTRUKCIA

NÁZOV NÁHRA	ZIVANICSOVÁ	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	ING. A. LONGAIOVÁ	KONŠTRUKTOR	ING. ANNA LONGAIOVÁ
PRÁVOPATNÁ STAVBA	ZIVANICSOVÁ	INŠTALÁCIA	ING. A. LONGAIOVÁ	TRVÁNIE NÁR.	15.07.2021
VÝROBKOVÁ	ZIVANICSOVÁ				97501 RÍMVAJSKÁ SOBOTA
STAVBA	NIG, s.r.o. LEHOTA NAD RÍMVAJCOU č.20				
NÁZOV STAVBY	HÁHOR			ČÍSLO ÚZ.	
OBJEKT	VÝROBNÝ OBJEKT			FORMA	
PARCELA	1267/30			STAN	07/2021
NÁZOV STAVBY	VÝROBNÝ OBJEKT - HÁHOR			MIDKA	1 : 100
	ZMENA V UŽÍVANÍ STAVBY			TRUPA	SP
OBJEKT	NOVÝ STAV - POHLADY JZ, S			ARCHIV. Č.	ČÍSLO VÝROKU
OBJEKT	STAVEBNÁ				11

SEVERO - VÝCHODNÝ POHľad



JUŽNÝ POHľad

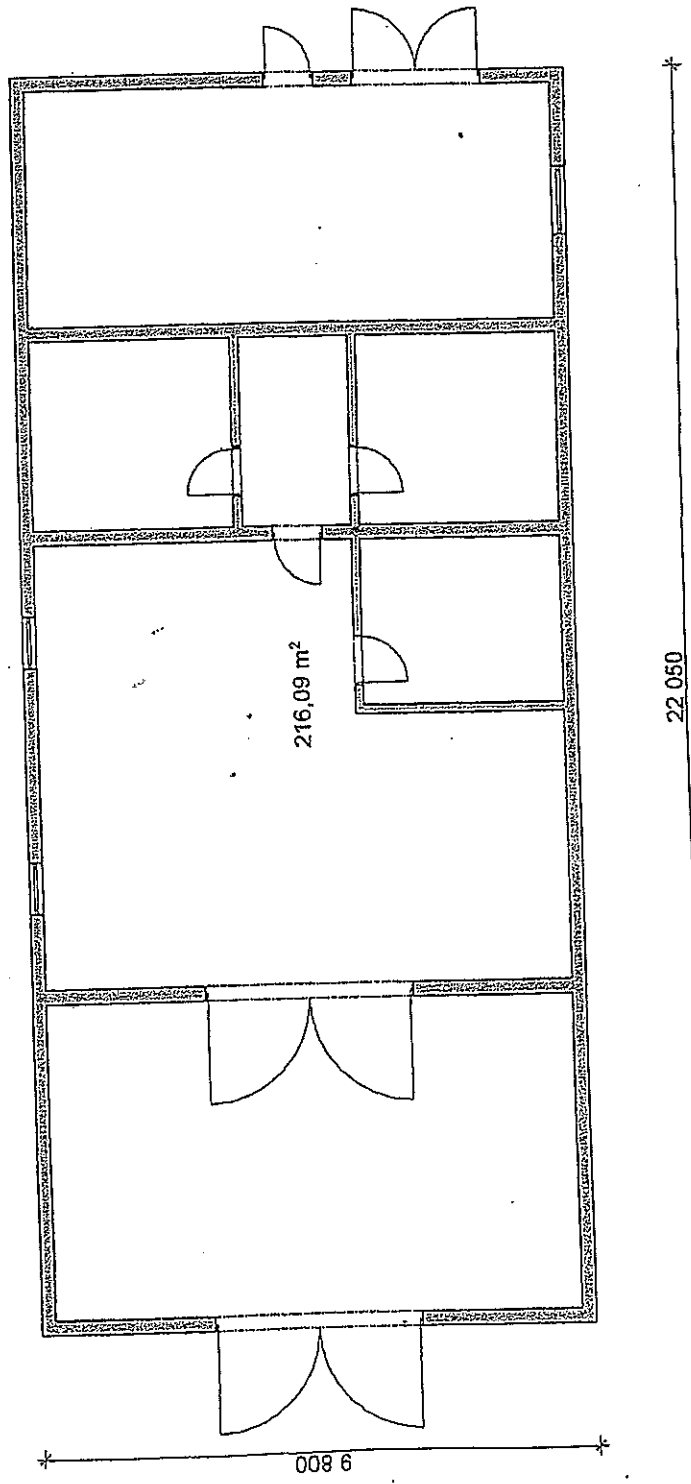
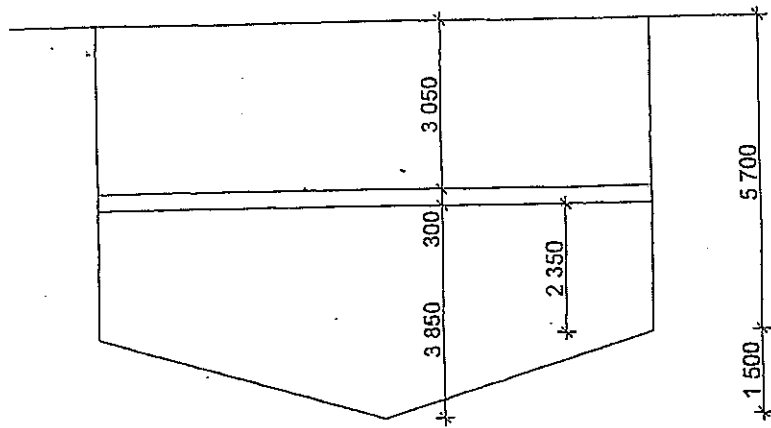


LEGENDA

- ① PLECHOVÁ KRYTINA
- ② VC OMIETKA
- ③ PLASTOVÉ DVERE A OKNA
- ④ OCEL. BRÁNA
- ⑤ KLAHPIARSKÉ VÝROBKÝ
- ⑥ SCHODISŤE - OC. KONSTRUKCIA
- ⑦ OCEL. ZÁBRADLIE
- ⑧ PRÍSTREŠOK - OC.KONSTR.-VHLNPLECH

— NOVÁ KONSTRUKCIA

NÁZOV NÁHRA	ZIVANICSOVÁ	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	ING. A. LONGAIOVÁ	KONŠTRUKTOR	ING. ANNA LONGAIOVÁ
PRÁVOPATNÁ STAVBA	ZIVANICSOVÁ	INŠTALÁCIA	ING. A. LONGAIOVÁ	TRVÁNIE NÁR.	15.07.2021
VÝROBKOVÁ	ZIVANICSOVÁ				97501 RÍMVAJSKÁ SOBOTA
STAVBA	NIG, s.r.o. LEHOTA NAD RÍMVAJCOU č.20				
NÁZOV STAVBY	HÁHOR			ČÍSLO ÚZ.	
OBJEKT	VÝROBNÝ OBJEKT			FORMA	
PARCELA	1267/30			STAN	07/2021
NÁZOV STAVBY	VÝROBNÝ OBJEKT - HÁHOR			MIDKA	1 : 100
	ZMENA V UŽÍVANÍ STAVBY			TRUPA	SP
OBJEKT	NOVÝ STAV - POHLADY SV, J			ARCHIV. Č.	ČÍSLO VÝROKU
OBJEKT	STAVEBNÁ				12

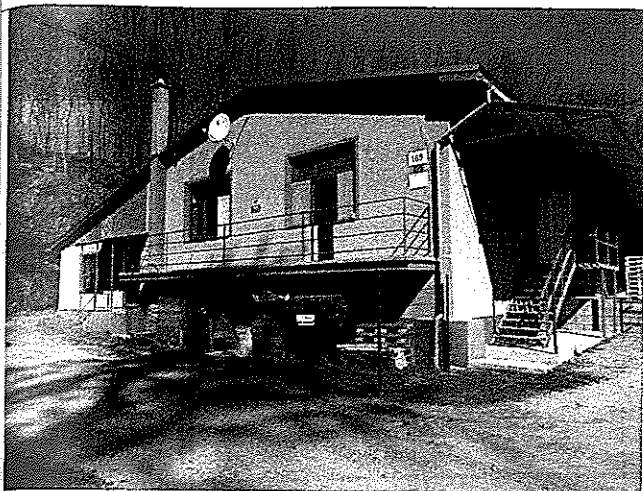


Pôdorys 1.nadzemného podlažia

Hospodárska budova s.č.181, p.č.1231/5

FOTODOKUMENTÁCIA

Výrobný objekt Hámor s.č.165 na parc.č. 1267/30 v kat.ú. Rimavica



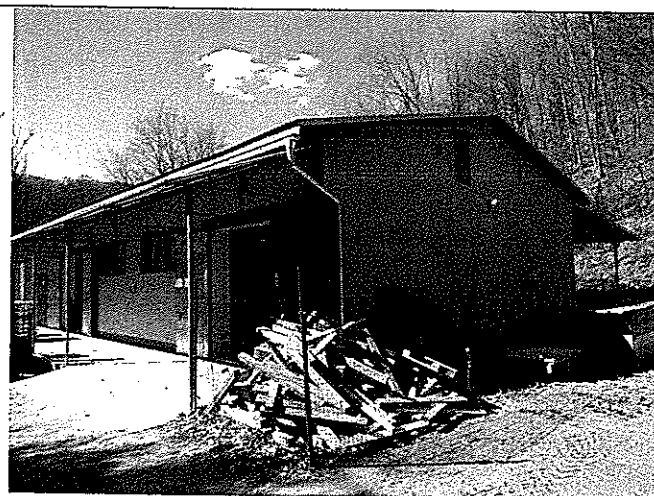
Pohľad čelný



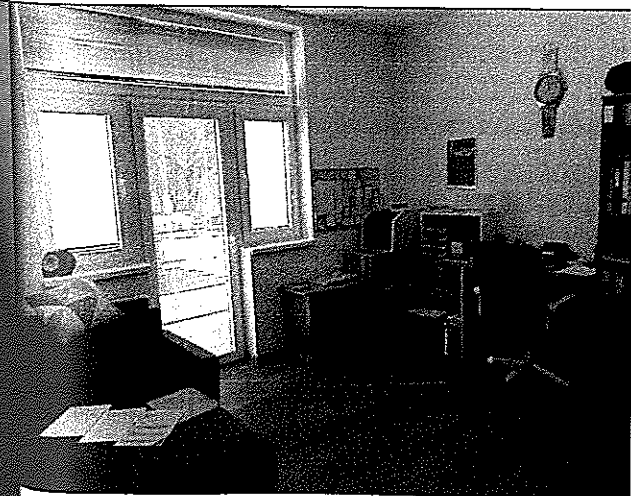
Pohľad bočný (pravý)



Pohľad bočný (pravý)



Pohľad bočný (pravý) a zadný



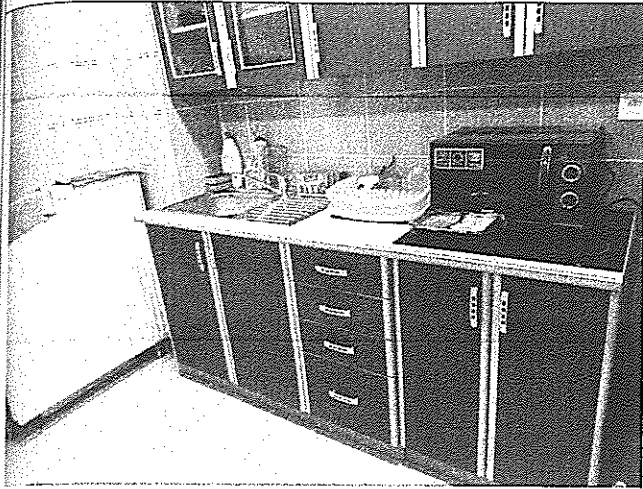
I.N.P.-prízemie: Kancelária č.1



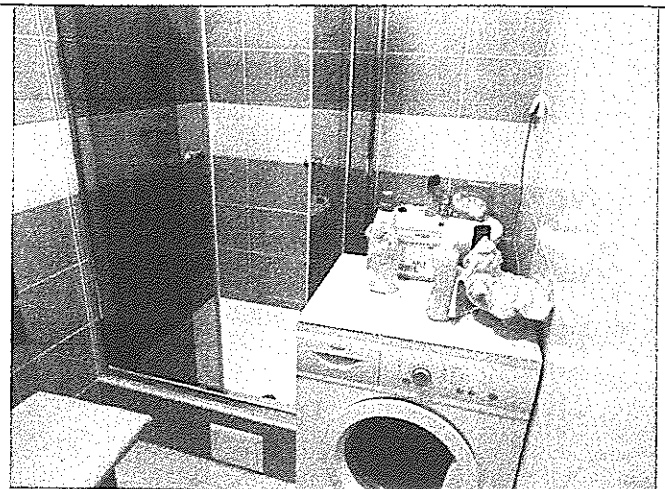
I.N.P.-prízemie: Kancelária č.2

FOTODOKUMENTÁCIA

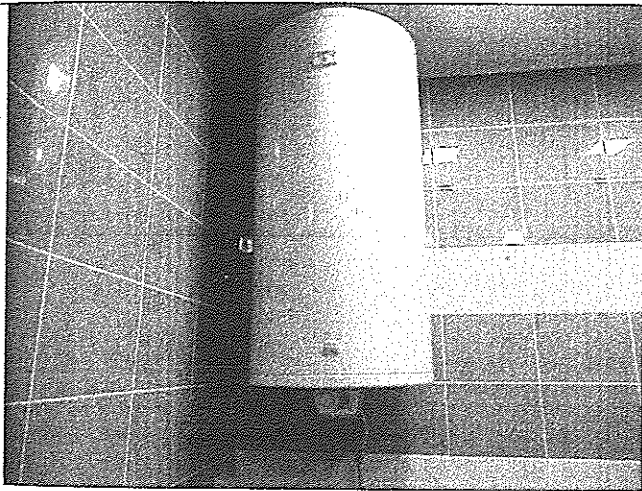
Výrobný objekt Hámor s.č.165 na parc.č. 1267/30 v kat.ú. Rimavica
I.N.P.-prízemie



Kuchynka



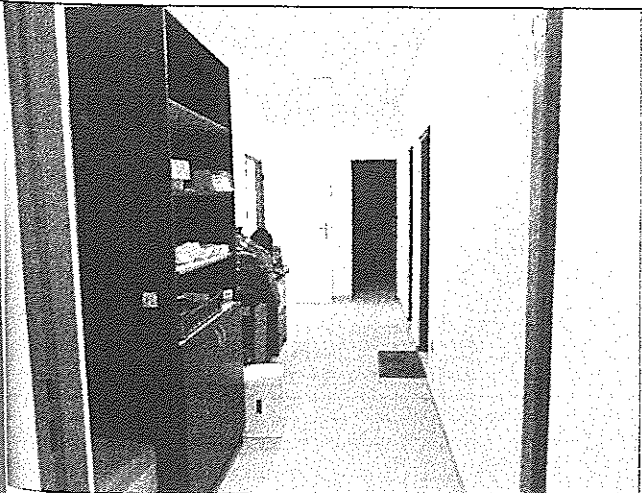
Sprcha s umyvárňou



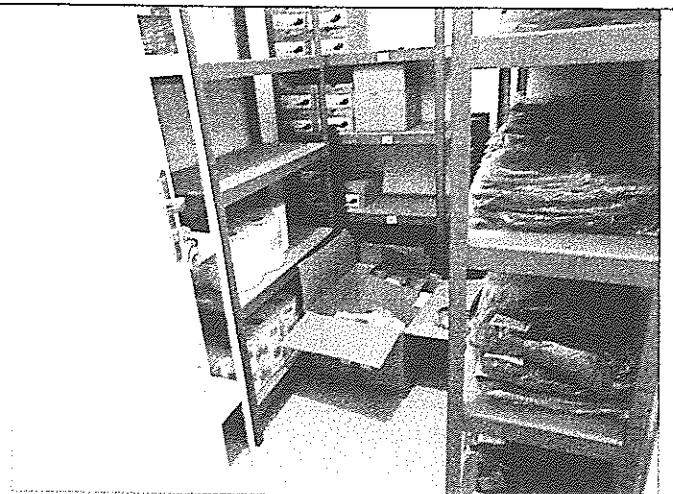
Sprcha s umyvárňou - bojler



WC a predsieň



Chodba



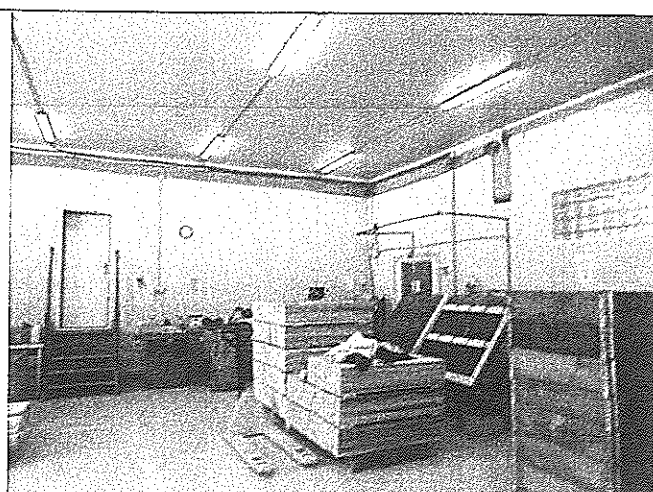
Sklad

FOTODOKUMENTÁCIA

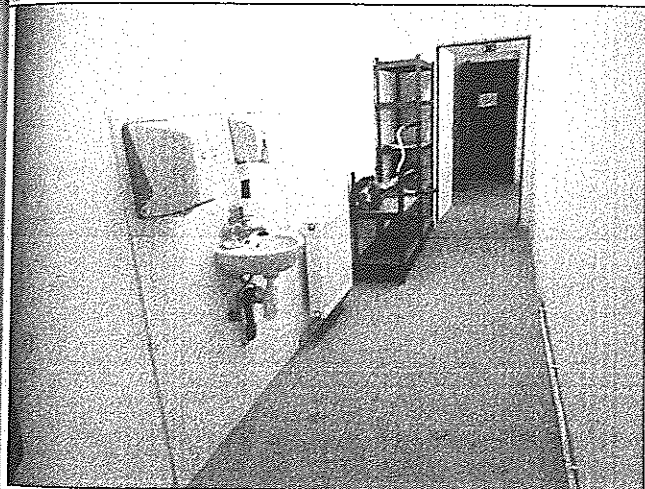
Výrobný objekt Hámor s.č.165 na parc.č. 1267/30 v kat.ú. Rimavica
I.N.P.-prízemie



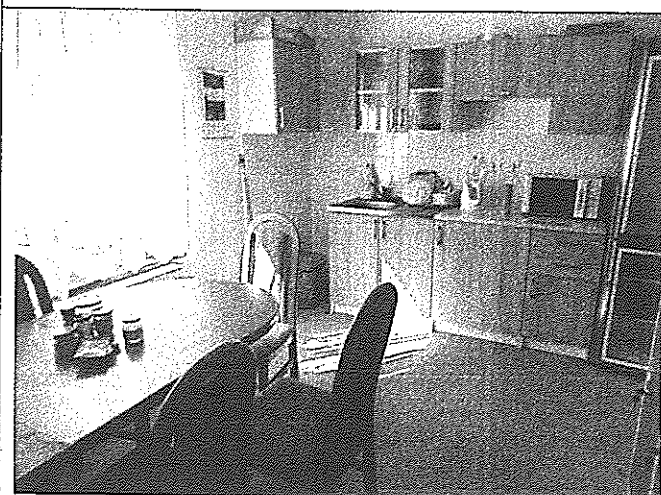
Výrobná hala



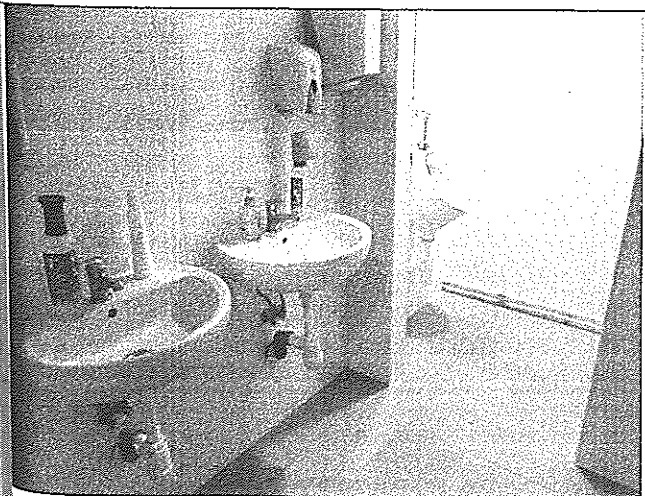
Výrobná hala



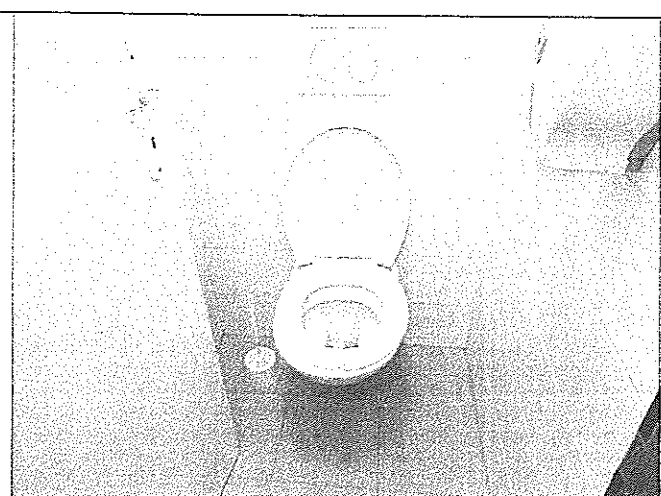
Chodba



Denná miestnosť



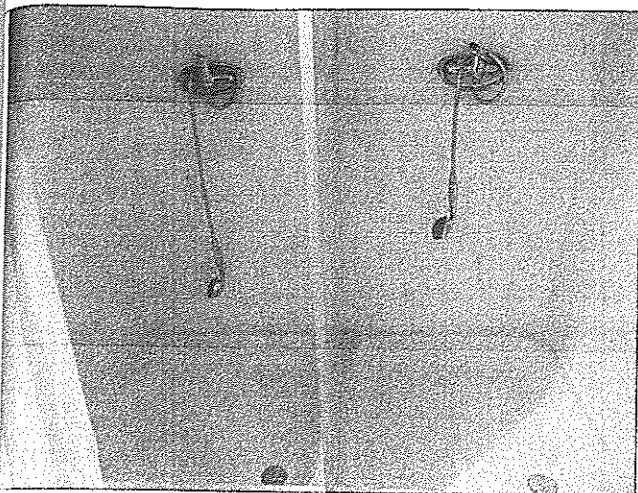
WC muži



WC muži

FOTODOKUMENTÁCIA

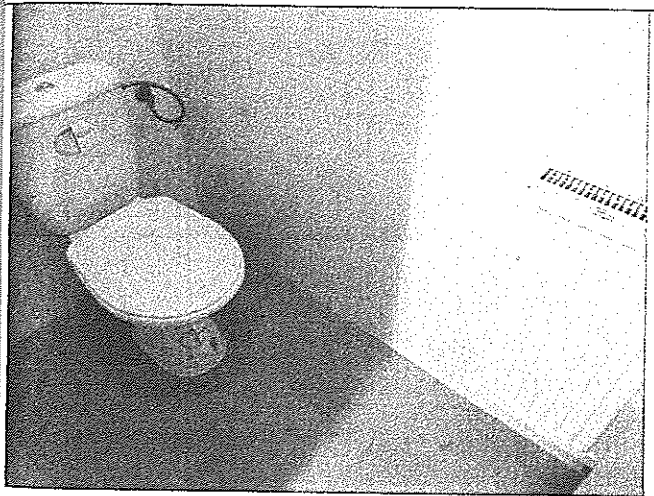
Výrobný objekt Hámor s.č.165 na parc.č. 1267/30 v kat.ú. Rimavica
I.N.P.-prízemie



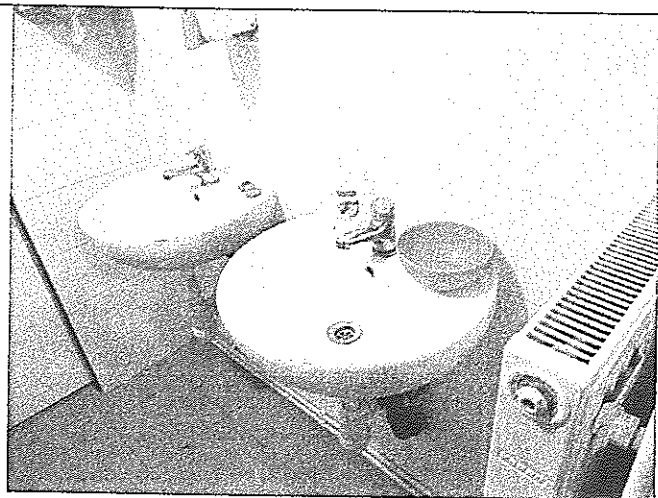
Sprcha muži



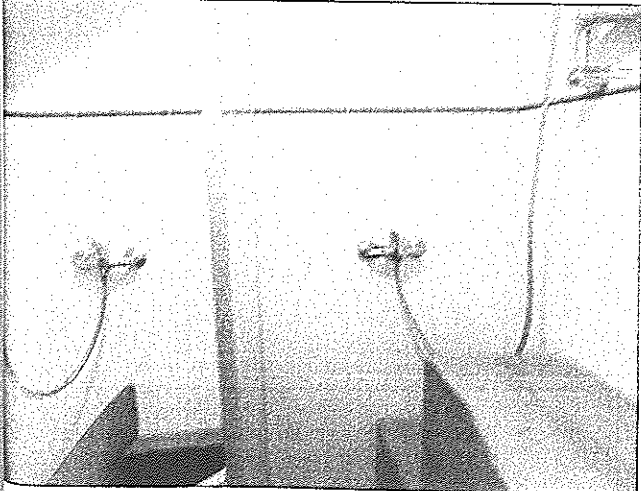
Šatňa



WC ženy



WC ženy



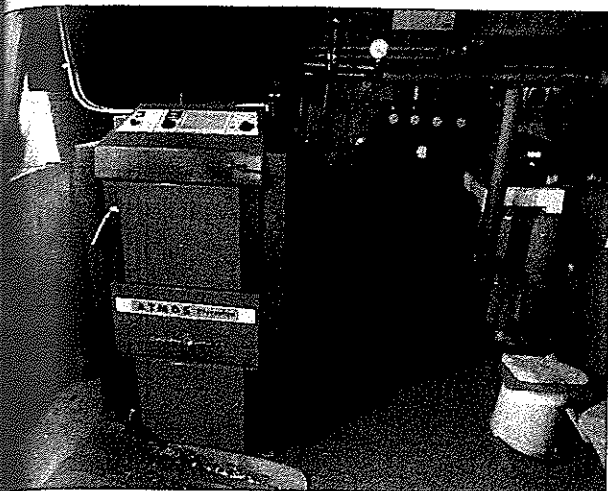
Sprcha ženy



Elektrická skriňa

FOTODOKUMENTÁCIA

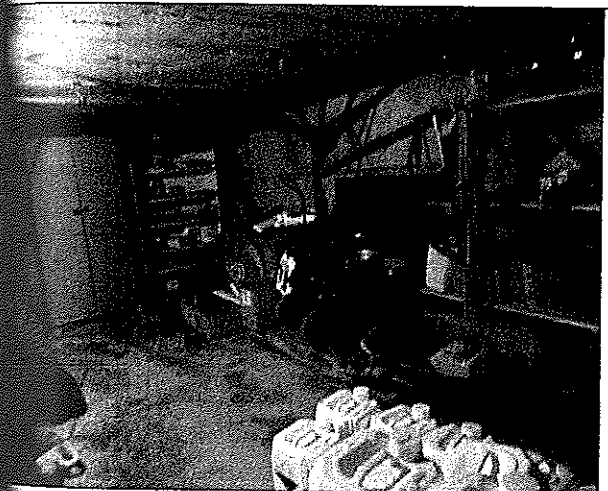
Výrobný objekt Hámor s.č.165 na parc.č. 1267/30 v kat.ú. Rimavica



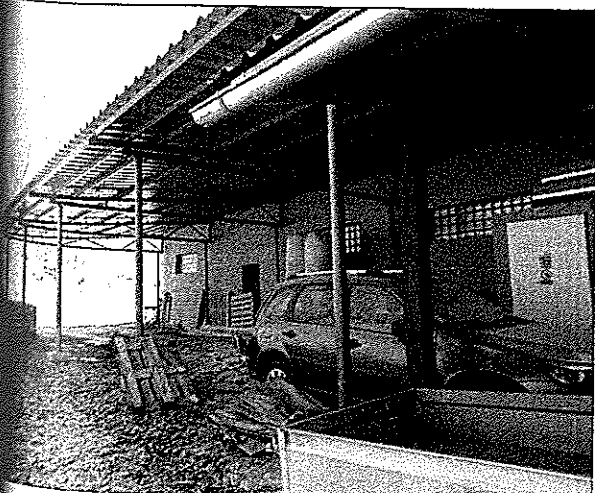
I.P.P.-suterén: Kotolňa - kotol



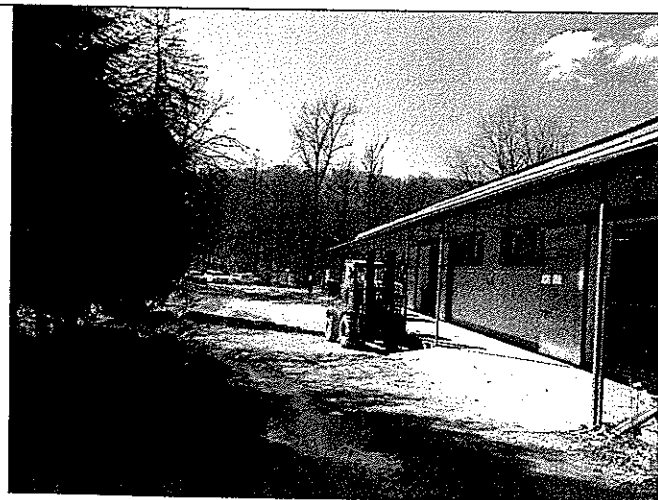
I.P.P.-suterén: Kotolňa – vodná nádrž



I.P.P.-suterén: Sklad



Prístrešok zadný



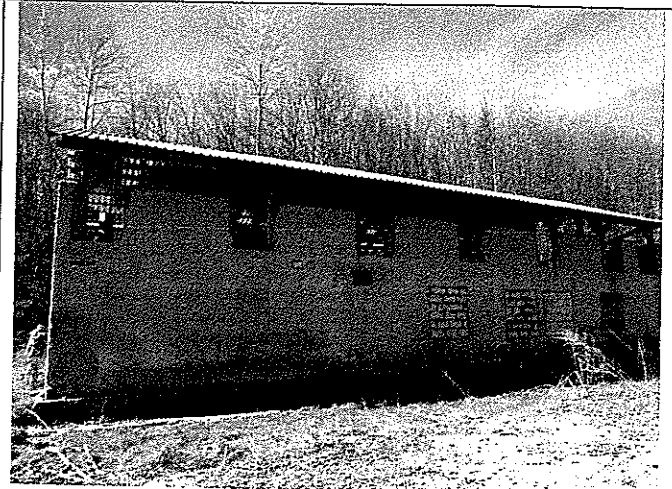
Prístup ocenej budovy s.č.165

FOTODOKUMENTÁCIA

Hospodárska budova s.č.181 na parc.č. 1231/5 v kat.ú. Rimavica



Pohľad čelný a bočný (ľavý)



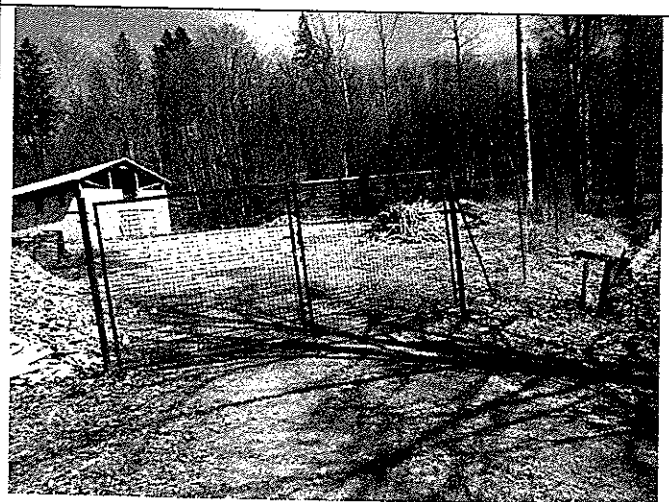
Pohľad bočný (pravý)



Interiér Hospodárskej budovy s.č.181



Interiér Hospodárskej budovy s.č.181



Plot na parc.č. 1231/3

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom dražby podľa tejto zmluvy sú nehnuteľnosti:

Číslo listu vlastníctva:	295
Katastrálne územie:	Rimavica
Obec:	Lehota nad Rimavicou
Okres:	Rimavská Sobota

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
1231/3	1731	Ostatná plocha	1/1
1231/5	216	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
1267/30	500	zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Stavby:

Súpisné č. stavby	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
165	1267/30	1	Výroba a bal.such. potrav. -výr. obj. Hámor	1/1
181	1231/5	1	Hospodárska budova	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

(ďalej spolu len aj ako „Predmet Dražby“)

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

.....
.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený. Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	

Energocertifikát Nehodiace sa prečiar knuť	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	
Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:	
Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	19.03.2024 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre Dražobnú spoločnosť, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

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

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
SIMONA CHLUPČOVÁ	REPREZENTÁTOR	
Rob. B. D. K.	VLASTNÍK	

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom Dražobná spoločnosť, a. s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

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

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie - Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác pod evidenčným číslom 910442.

Znalecký posudok je zapísaný pod číslom 30/2024.

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

Ing. Alžbeta Czípruszová

