

Znalec: Ing. Ivan Kvasna, Javorníčka 53, 974 11 Banská Bystrica,  
evidenčné číslo: 915 421  
tel. číslo: 0902 119 633

Zadávateľ: ProAuctio s.r.o.  
Horná 2  
974 01 Banská Bystrica  
IČO:45408441

Číslo spisu (objednávky): Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 09.05.2019.

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo: 024/2019

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru, súp. č. 155, parc. č. 3291/42 (blok 27), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca, vrátane spoluvlastníckeho podielu 4742/633340 na pozemkoch, pre účel dražby.

Počet listov (z toho príloh) : 25 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru, súp. č. 155, parc. č. 3291/42 (blok 27), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca, vrátane spoluvlastníckeho podielu 4742/633340 na pozemkoch, pre účel dražby.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Konkurzné konanie, dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

10.05.2019

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

13.05.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 09.05.2019.
- Čiastočná technická dokumentácia (pôdorys nebytových priestorov) - kópia
- Znalecké posudky 73 - 79/2003, vypracované Ing. Martin Svrček, v dňoch 9. až 13.11.2003 (podklady k vekom stavieb) - kópia

### b) podklady získané znalcom:

- Obhliadka skutočného stavu nehnuteľnosti
- Indexy cenového rastu vydané ŠU SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4025, k.ú. Čadca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 10.05.2019,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Čadca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 10.05.2019,
- VZN mesta Čadca č. 4/2016,o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za ubytovanie, dani za predajné automaty a dani za nevyhľadnivé hracie prístroje na kalendárny rok 2017 (platné znenie)
- Fotodokumentácia a kontrolné zameranie

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhľadka Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavbných objektov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhľadka Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

## ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacía metóda
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie

## TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vyhavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie

$$VH = M \cdot (RU \cdot kv \cdot k_{zp} \cdot kvp \cdot kk \cdot km) [€]$$

M – počet merných jednotiek

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbu rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

$k_{ku}$  – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcii a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

$k_v$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

$k_{zp}$  - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

$k_{vp}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

$k_k$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v  $k_v$ . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0

$k_m$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Podrobnejší popis veličín a použitých postupov je uvedený vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, a v publikácii: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

V zmysle objednávky zo dňa 09.05.2019.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a tiež kombinovaná metóda nakoľko sa jedná o obchodné priestory, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Výška nájmu je aplikovaná na základe dostupných informácií z ponuky realitných kancelárií. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov (kúpno predajné zmluvy) pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2018.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

podľa listu vlastníctva č. 4025 k.ú. Čadca

**A. Majetková podstata:**

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 3291/42 zastavané plochy o výmere 1080 m<sup>2</sup>

Stavby  
Obytný dom súp. č. 155 na parc. č. 3291/42

**B. Vlastníci:**

Nebytový priestor č. vo vchode č. 155, 1. poschodie  
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach: 4742 / 633340

Bobek Adam r. Bobek, Azúrová 1070/21, Žilina, SR

**Poznámky:**

Nadobudnuté dobrovoľnou dražbou č. N 630/2015, Nz 34602/2015, listinou č. Z 4473/2015 zo dňa 20.10.2015-3622/2015  
P 390/2015: Poznamenáva sa - návrh na začatie súdneho konania určenie neplatnosti opakovanej dražby (D 2020115) konanej 06.10.2015, vedené na OS v Čadci sp. zn. 5C/315/2015 - 3623/2015  
Uznesením OS Žilina sp.zn.: 4K/22/2015 zo dňa 18.01.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze', so sídlom :Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124 a ustanovil do funkcie správcu : JUDr. Mareka Olekšáka, so sídlom kancelárie : Vojtecha Tvrdého17, 010 01 Žilina - 1042/2018

**Titul nadobudnutia**

Z 4473/2015 : Osvedčenie o opakovanej dražbe č. NZ 34602/2015- 3622/2015

**C. Ďarchy:**

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 155, podľa par. 15 zák 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov- 738/2011

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, a fotodokumentáciou bola vykonaná dňa 10.05.2019.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávatelom bola poskytnutá dokumentácia v zmysle bodu 5.1., časť Úvod, bola porovnaná so skutkovým stavom a je s ním v súlade. Jedná sa o nebytové priestory umiestnené v obytnom dome, súp. č. 155. Vek obytných domov som uvažoval na základe údajov v predložенých znaleckých posudkov 73 - 79/2003, vypracovaných Ing. Martin Svrček, v dňoch 9. až 13.11.2003.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Právna dokumentácia (listy vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy) bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený nebytový priestor a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4025, vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Čadca, pre k.ú. Čadca, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Neboli zistené žiadne rozdiely.

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

Stavby  
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 155 na parc. č. 3291/42

**Pozemky**

parc.č. 3291/42 zastavané plochy o výmere 1080 m2, spoluvlastnícky podiel 4742 / 633340

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 155 na parc. č. 3291/42

##### POPIS

Nebytový priestor bol v čase obhliadky využívaný ako maloobchodná predajňa potravín a doplnkového tovaru. Je umiestnený na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) obytného domu č. súp. 155 v Čadci na sídlisku Kýčerka na Chalúpkovej ulici. Dom je postavený panelovou technológiou, má plochú strechu so živičnou krytinou. Je prístupný z mestskej komunikácie, osadený na vyrovnanom, mierne svahovitom teréne. Napojený je na všetky štandardné mestské inžinierske siete, mimo zemného plynu. Dom má prízemie (technické nadzemné podlažie) a osem obytných nadzemných podlaží (1. až 8. poschodie). Bol daný do užívania v roku 1993. Na dome bola vykonaná rekonštrukcia spoločných priestorov/keramické dlažby, okenné plastové profily, dverové plastové profily, vnútorné povrchové úpravy). Údržba bytového domu je vykonávaná na štandardnej úrovni. Životnosť bytového domu je volená, vzhľadom na typ budovy, jej konštrukčný systém a rozsah údržby, odborným odhadom v rozsahu 80 rokov.

Dispozične nebytový priestor obsahuje štyri miestnosti. Pozostáva z predajne, jednej WC kabíny, dvoch skladov. Vstup do nebytového priestoru je priamo z ulice cez miestnosť predajne. Dispozičné usporiadanie je znázornené na nákrese v prílohách posudku.

Konštrukcie a vybavenie nebytového priestoru sú v dobrom stave, so štandardnou údržbou. Vnútorne povrchové úpravy sú štandardné hladké omietky. Niektoré podlahy boli dodatočne tepelne izolované. Vo WC je na stene s umývadlom zhotovený keramický obklad. Podlahy sú keramické dlažby, vo WC je PVC povlak. Okná majú ocelový rám a zdvojené zasklenie. Z vnútornej strany, aj na vstupných dverách sú osadené ocelové mreže. Pričky sú betónové, panelové. Vnútorne dvere sú drevené hladké s bielim náterom, osadené do ocelových zárubní. Vstupné dvere sú drevené rámové s kombinovanou drevenou a sklenou výplňou. Zriaďovace predmety sú štandardné, keramická WC misa typu kombi, 2x keramické umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové s kohútikovými výtokovými ventilmi. Vykurovacie telesá sú ocelové rúrové registre alebo ocelové doskové. V nebytových priestoroch je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia, rozvod svetelnej elektrickej energie. Všetky médiá majú vlastné merače. Vykurovanie je diaľkové, napojené z centrálnej kotolne na sídlisku.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky, vykurovacie telesá vrátane vnútorných rozvodov okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené aj spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 4742 / 633340. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodovodné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú práčovne, kočíkárne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotnosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátnou unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

	Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
	Predajňa 4,05*4,70	19,04
	Sklad 4,05*4,70	19,04
	Sklad 1,4*1,60	2,24

WC 1,40*1,6	2,24
Chodba 2,9*1,1+1,67*1	4,86
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>47,42</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** K<sub>k</sub> = 1,132 (monolitická betónová plošná)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** K<sub>cu</sub> = 2,535  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** K<sub>w</sub> = 0,99  
**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Genový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Genový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,34
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,23
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,21
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,34
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,14
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,56
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,14
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,59
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,64
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,14
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	1,71
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,14
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,27
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,07
24	Dvere	2,00	0,90	1,80	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	0,90	2,25	2,40
26	Vykurovanie	2,50	0,90	2,25	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	0,90	2,70	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,90	0,90	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,90	0,90	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,71
32	Vybavenie kuchyň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane	4,00	0,80	3,20	3,42

WC						
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,85	
35	Ostatné	2,50	0,90	2,25	2,40	
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>93,60</b>	<b>100,00</b>	

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 93,60 / 100 = 0,936$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_m \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,535 * 1,132 * 0,9360 * 0,99$$

$$VH = 865,01 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 155 na parc. č. 3291/42	1993	26	54	80	32,50	67,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	865,01 €/m <sup>2</sup> * 47,42m <sup>2</sup>	41 018,77
Technická hodnota	67,50% z 41 018,77 €	27 687,67

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU****OBJEKTOV: Nebytové priestory - sídlisko Kýčerka****3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v panelovom obytnom dome na sídlisku Kýčerka v okrese meste Čadca (24 114 obyvateľov, údaj z 31.12.2018), prístupná je priamo z mestskej komunikácie. Okolité zástavba je sa vyznačuje prevahou panelových bytových domov a príslušnou občianskou vybavenosťou. Terén je svahovitý, verejná hromadná doprava je mestská, autobusová. Nachádza sa na ňom kompletná infraštruktúra, t.j. rozvody verejného vodovodu, elektriny, telefónu, a kanalizácie. Nachádza sa tu občianska vybavenosť zodpovedajúca sídliskám. Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prашnosťou od miestnej dopravy. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie v uvažovaných častiach mesta, vo výške 0,3.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Priestory sú primárne určené na prenájom (maloobchodný predaj a služby, drobné prevádzky, opravovne a servis a pod.).

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Priestory sú využívané ako predajňa potravín, vyžadujú len bežnú údržbu. Ťarchy a plomby sú vyznačené v príloženom liste vlastníctva.



**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

<b>Trieda</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Hodnota</b>
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

<b>Číslo</b>	<b>Popis</b>	<b>Trieda</b>	<b>Kepi</b>	<b>Váha vi</b>	<b>Výsledok Kepi*vi</b>
<b>1</b>	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	10	3,00
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaníu, bežné sídliská	III.	0,300	30	9,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,300	6	1,80
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,165	10	1,65
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	8	4,80
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytom dome - sídlisku</b> vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,300	6	1,80
<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> vstup aj výklad do ulice	I.	0,900	5	4,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	0,900	9	8,10
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> obchodné priestory	III.	0,300	7	2,10
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	0,900	7	6,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	6	3,60
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	4	0,66
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b> dobrý nebytový priestor	II.	0,600	20	12,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>71,01</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{po} = 71,01 / 145$	0,49
Všeobecná hodnota	$VŠH_b = TH * k_{po} = 27\,687,67 \text{ €} * 0,490$	<b>13 566,96 €</b>

**3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA****3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Pre stanovenie výnosovej hodnoty je zvolená výpočtová metóda kapitalizáciou budúcich disponibilných výnosov počas obdobia 20 rokov, s následným predajom nehnuteľnosti. Úroková miera v sebe zahŕňa základnú úrokovú sadzbu 0,00% (ref. vým. kurz ECB), mieru rizika 3 % a daňové zaťaženie. Taktó stanovená sadzba rizikovej úrokovej miery zohľadňuje nezamestnanosť, lokalitu, typ a umiestnenie objektu.

Ročná nájomná sadzba bola zistená najmä podľa podobných ponúk realitných kancelárií v danom mieste a v čase ohodnotenia, so zohľadnením kvality vybavenia priestorov, polohy a veľkosti prenájomných priestorov. Sadzbu uvažujeme samostatne pre jednotlivé nebytové priestory. Vychádzam z predpokladu prenájomného objektu po podlažiach. Nájomné bolo stanovené bez nákladov na spotrebované energie a bez poplatku za odpad. Na požiadanie neboli predložené žiadne požadované doklady k výpočtu výnosovej hodnoty - nájomné zmluvy, výmer na daň z nehnuteľnosti, poisťná zmluva,...)

**Hrubý výnos**

Zadávame vykonaťam jednoduchým spôsobom za predpokladu, že v priebehu nasledujúcich rokov sa nájomné za priestory nebude meniť, t.j. bude konštantné.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 155 na parc.č. 3291/42	47,42	47,42	m <sup>2</sup>	42,00	1 991,64

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Spolu vlastnícky podiel na pozemku pod nehnuteľnosťou je vo vlastníctve majiteľa nehnuteľnosti. Podiel sa určuje odborným odhadom vo výške 10% z celkového hrubého výnos s obmedzením, ktoré je vyjadrené hodnotou nájomu cudzieho pozemku. Výsledkom tohto prístupu je hrubý výnos stavby (bez pozemku), ku ktorému sú viazané náklady aj odhad straty.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 1 991,64	<b>199,16</b>

**Hrubý výnos stavby: 1 991,64 - 199,16 = 1 792,48 €/rok**

**Náklady**

- Nákladová položka (režijné náklady) ako sú: spotreba elektriky, spotreba vody, a pod., sa do nákladov neuvažujú, nakoľko je obvyklým zmluvným dojednaním v prenájme stanovená ako samostatná položka v závislosti od vývoja cien médií a merateľnej ako aj paušálnych nákladov spotreby, tieto náklady si obvykle hradi nájomca samostatne mimo dojednaného nájomu. Výsledný výnos z hrubého nájomu sa preto o túto položku neponizuje.

V nákladových položkách sú uvažované nevyhnutné náklady vlastníka stavba - daň z nehnuteľnosti, poistenie stavby a nevyhnutná nákladová položka na základnú, priebežnú údržbu, ktorá vyplýva z povinnosti vlastníka stavby.

- Náklady na údržbu sa spravidla pohybujú v objeme 1% ročne z vychodiskovej hodnoty.
- Prevádzkové náklady - poistenie nehnuteľnosti stanovené odhadom vo výške 0,2 % z vychodiskovej hodnoty,
- Daň z nehnuteľnosti stanovená podľa dokumentu Všeobecne záväzné nariadenie č.4/2016

- Správne náklady určujem odhadom 1% ročne z hrubého výnosu
- Vzhľadom na výšku úroku ECB, odpisy nie sú zohľadňované.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
posietenie nehnuteľnosti	0,20 % z ( 41 018,77 * 1,2)	98,45
daň z nehnuteľnosti	(47,42)*2	94,84
<b>Náklady na údržbu</b>		
náklady na údržbu	1,00 % z ( 41 018,77 * 1,2)	492,23
<b>Správne náklady</b>		
správne náklady	1,00 % z 1 792,48	17,92
<b>Náklady spolu:</b>		<b>703,44</b>

#### Odhad straty

Vzhľadom na priemernú lokalitu - sídlisko, dobrý prístup, vysokú konkurenciu podobných možností prenájmu v meste, zhoršený technický stav priestorov, stanovujem stratu vo výške 30 %.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	30% z 1 792,48	537,74

#### Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
1 792,48	703,44	537,74	551,30

#### Výpočet výnosovej hodnoty

##### Doba kapitalizácie:

Neobmedzená

$$i = 0,00 \% / \text{rok}$$

$$r = 3,00 \% / \text{rok}$$

$$d = 0,85 \% / \text{rok}$$

$$u = 0,00 + 3,00 + 0,85 = 3,85 \% / \text{rok}$$

$$k = 3,85 / 100 = 0,0385$$

##### Miera rizika:

##### Zaťaženie daňou z príjmu:

##### Úroková miera:

##### Kapitalizačný úrokomer:

##### Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 551,30 / 0,0385 = 14\,319,48 \text{ €}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

#### Technická hodnota stavieb (TH):

27 687,67 €

#### Výnosová hodnota (HV):

14 319,48 €

#### Určenie váh podľa ÚSI:

##### Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{27\,687,67 - 14\,319,48}{14\,319,48} \right| * 100 = 93,36\%$$

#### Váha technickej hodnoty:

$$b = 1$$

#### Váha výnosovej hodnoty:

$$a = 10,34$$

#### Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}_S = \frac{(10,34 * 14\,319,48) + (1 * 27\,687,67)}{10,34 + 1} = 15\,498,33 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHDODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	13 566,96
Kombinovaná metóda	<b>15 498,33</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda  
**VŠH stavieb = 15 498,33 €**

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky

### 4.1 POZEMKY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFFERENCIÁCIE

##### POPIS

Hodnotený pozemok je mierne svahovitý, umiestnený na sídlisku Kýčcerka v meste Čadca (24 114 obyvateľov, údaj z 31.12.2018), prístupný priamo z mestskej komunikácie. Okolité zástavba je sa vyznačuje prevahou panelových bytových domov a prístupnou občianskou vybavenosťou. Terén je svahovitý, verejná hromadná doprava je mestská, autobusová. Nachádza sa na nich kompletná infraštruktúra, tj. rozvody verejného vodovodu, elektriny, telefónu a kanalizácie. Parcele tvoria zastavanú plochu pod panelovými obytnými domami. Vzhľadom na lokalitu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva, uvažujem zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3291/42	zastavané plochy a nádvoria	1080,00	4742/633340	8,09

Obec:

Čadca

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
kv 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
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kf koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
kz	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v	2,50

koeficient povyšujúcich faktorov	zvýšenej východiskovej hodnote	
kr		
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{pd} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	4,2250
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{mj} = VH_{mj} * k_{pd} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,2250$	42,08 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj} = 1\ 080,00 \text{ m}^2 * 42,08 \text{ €/m}^2$	<b>45 446,40 €</b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{poz} = 4742/633340 * 45$ 446,40 €	<b>340,27 €</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru, súp. č. 155, parc. č. 3291/42 (blok 27), ul. Chalúpkova, k.ú. Čadca, vrátane spolu vlastničkého podielu 4742/633340 na pozemkoch, pre účel dražby.

**Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 155 na parc. č. 3291/42		0,00	47,42	1

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	3291/42	8,09

## PREHLAD

**Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami**

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávacía metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávacía metóda
Nebytové priestory - sídlisko Kýčerka	13 566,96	15 498,33	-	-	-	-
Pozemky	-	-	-	340,27	-	-

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluavl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory - sídlisko Kýčerka</b>		
Nebytový priestor č. 1, v obytnom dome súp. č. 155 na parc. č. 3291/42	1/1	15 498,33
<b>Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: Nebytové priestory - sídlisko Kýčerka</b>		<b>15 498,33</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky</b>		
<b>Pozemky</b>		
Pozemky - parc. č. 3291/42 (8,09 m <sup>2</sup> )	4742/633340	340,27
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky</b>		<b>340,27</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>		<b>15 838,60</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>15 800,00</b>

**Slovom: Pätnásťtisícosemsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 13.05.2019

Ing. Ivan Kvasna

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 Výpis z listu vlastníctva
- 4.3 Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Čiastočná technická dokumentácia
- 4.6 Všeobecne záväzné nariadenie o miestnych daniach
- 4.7 Fotodokumentácia

## Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

<b>Obchodné meno:</b>	<b>JUDr. Jaroslav Jakubčo, PhD.</b>
Sídlo :	Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
IČO:	46 164 928
e-mail:	jaro.jakubco@gmail.com
zapsaný v Zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, značka správcu: S 1680	
správca úpadcu:	<b>B.S.A.S., s.r.o.</b> , so sídlom Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

<b>Obchodné meno :</b>	<b>ProAuctio s.r.o.</b>
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
Zapísaný v registri :	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš, konateľ
Telefonický kontakt :	0911 802 199
E-mail :	info@proauctio.sk

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec :

<b>Obchodné meno / Meno a priezvisko :</b>	<b>Ing. Ivan Kvasna</b>
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 96, 974 01 Banská Bystrica
Telefonický kontakt :	0902 119 633
E-mail :	kvasnaiivan@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

**Predmet ocenenia (predmet dražby) :**

Týmto si objednávateľ záväzne objednáva u spracovateľa vypracovanie Znaleckého posudku (aktualizáciu Znaleckého posudku č. 024/2018) pre účely dražby, v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, na nižšie uvedené nehnuteľnosti s príslušenstvom.

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec
Čadca	Čadca	Čadca

7. /	Číslo listu vlastníctva: 4025	
Pozemky evidované na katastrálnej mape ako parcely registra „C“ :		
Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
3291/42	1080	Zastavané plochy a nádvoria
Stavby:		
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby
155	3291/42	OBYTŇY DOM ČS. 155



Nebytové priestory:		
Značenie vchodu	Poschodie	Číslo nebytového priestoru
čs.155	1	
Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 47/2/633340		
Spoluvlastnícky podiel : 1/1		
(ďalej len „predmet dražby“)		

Predmet ocenenia (predmet dražby č. 7) je vo vlastníctve :

<b>Obchodné meno / Meno a priezvisko :</b>	<b>B.S.A.S., s.r.o.</b>
IČO / Dátum narodenia :	36 411 124
so sídlom:	Rieka 817, 022 01 Čadca
Spoluvlastnícky podiel	1/1

Dôvod vykonania dražby :	Speňaženie majetku (§ 92 ods. 1 písm. b) ZKR) zapísaného do súpisu konkurznej podstaty
--------------------------	--

#### Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závädy predmetu dražby.

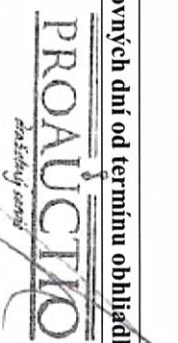
#### Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

**Termín obhliadky nehnuteľností určí znalec po dohode s navrhovateľom, o čom bol upovedomený navrhovateľ, vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.**

**Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.**

V Banskej Bystrici dňa 9. 5. 2019


  
 ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica  
 IČO: 45408441, DIČ: 2022971181  
 Mgr. Martin Astraloš  
 konateľ spoločnosti  
 ProAuctio s.r.o.

- V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :**
- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v **3** rovnopisoch.
  - Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
  - Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

Urad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Čadca**  
Obec: **ČADCA**  
Katastrálne územie: **Čadca**

Dátum vyhotovenia **10.05.2019**  
Čas vyhotovenia: **11:59:58**

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4025**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCEL Y registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Vymera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3291/ 42	1080	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
155	3291/ 42	9	OBYTNÝ DOM Č.S. 155		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVŔNENÉ OSOBY

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

**Nebytový priestor**

Vchod : **čs.155** 1. p. Priestor č.

Druh nebytového priestoru: **1**

**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1523/2019**

*Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :* 4742 / 633340

Účastník právneho vzťahu: *Vlastník*

**56 Bobek Adam r. Bobek, Azúrová 1070/21, Žilina, SR**

Dátum narodenia : **30.05.1984**

Spoluvlastnícky podiel : **1 / 1**

Poznámka Nadobudnuté dobrovoľnou dražbou č. N 630/2015, Nz 34602/2015, listinou č. Z 4473/2015 zo dňa 20.10.2015- 3622/2015

Poznámka P 390/2015: Poznámava sa - návrh na začatie súdneho konania určenie neplatnosti opakovanej dražby (D 2020115) konanej 06.10.2015, vedené na OS v Čadci sp. zn. 5C/315/2015 - 3623/2015

Poznámka Uznesením OS Žilina sp.zn.: 4K/22/2015 zo dňa 18.01.2018 súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: B.S.A.S., s.r.o. ' v konkurze, so sídlom :Rieka 817, 022 01 Čadca, IČO: 36 411 124 a ustanovil do funkcie správcu : JUDr. Mareka Olekšáka, so sídlom kancelárie : Vojtecha Tvrdého 17, 010 01 Žilina - 1042/2018

Titul nadobudnutia **Z 4473/2015 : Osvedčenie o opakovanej dražbe č. NZ 34602/2015- 3622/2015**

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

1 - Zariadenie obchodu

**Informatívny výpis**

1/2

Údaje platné k: **09.05.2019 18:00**

56 Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome čs. 155, podľa par. 15 zák 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov- 738/2011

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

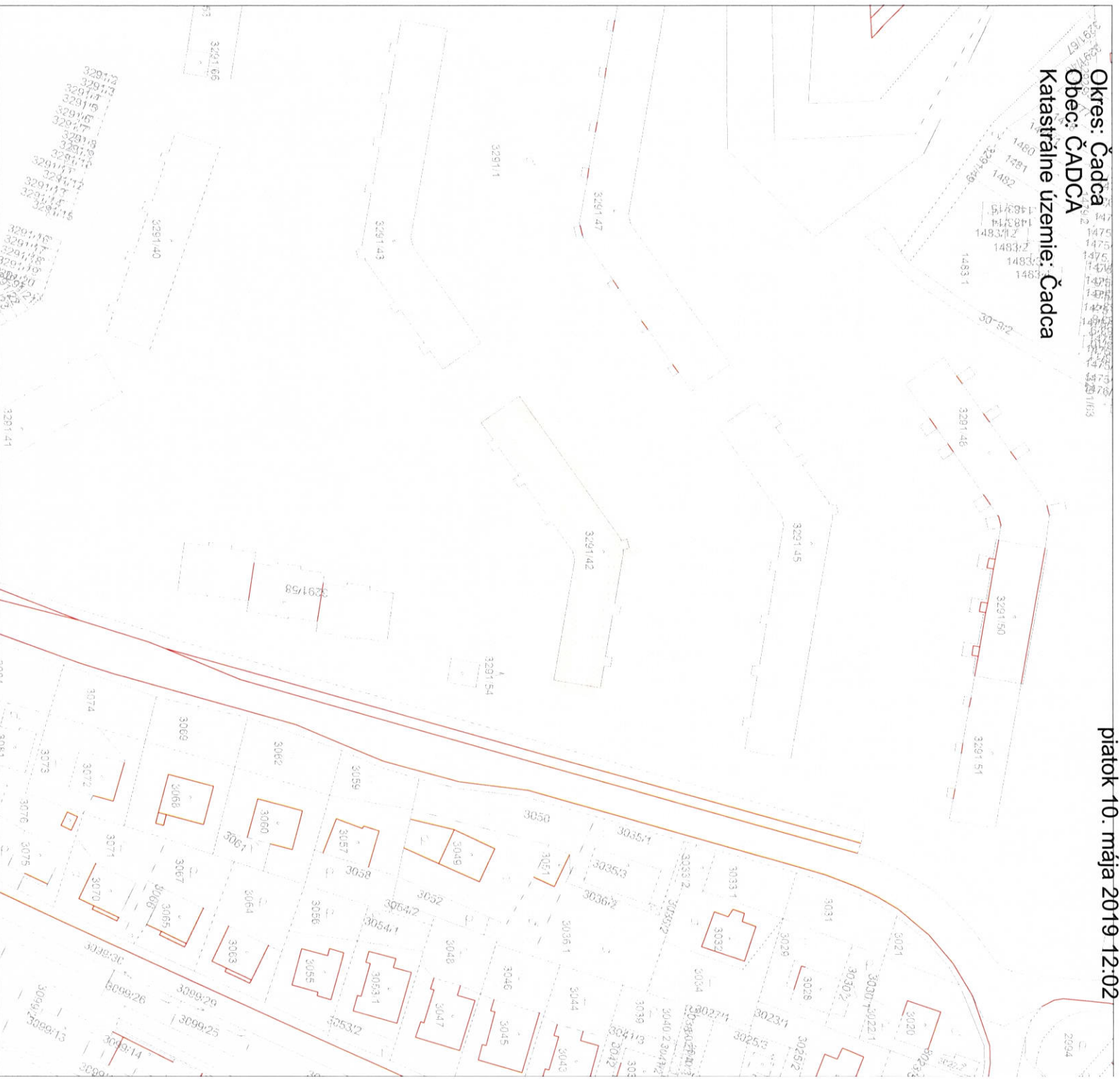
Bez zápisu.

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



piatok 10. mája 2019 12:02

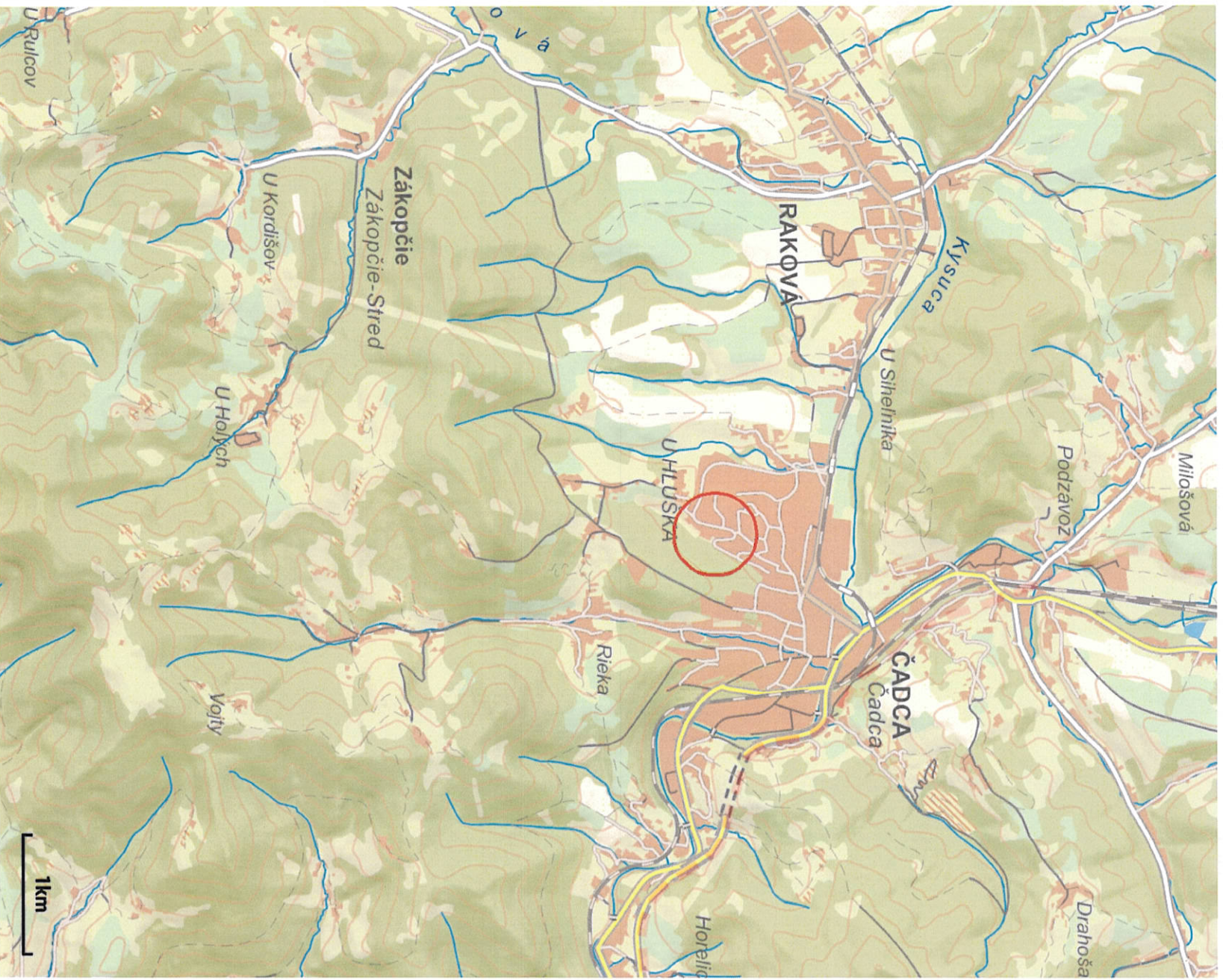
Okres: Čadca  
Obec: ČADCA  
Katastrálne územie: Čadca

SCALE 1 : 1 440

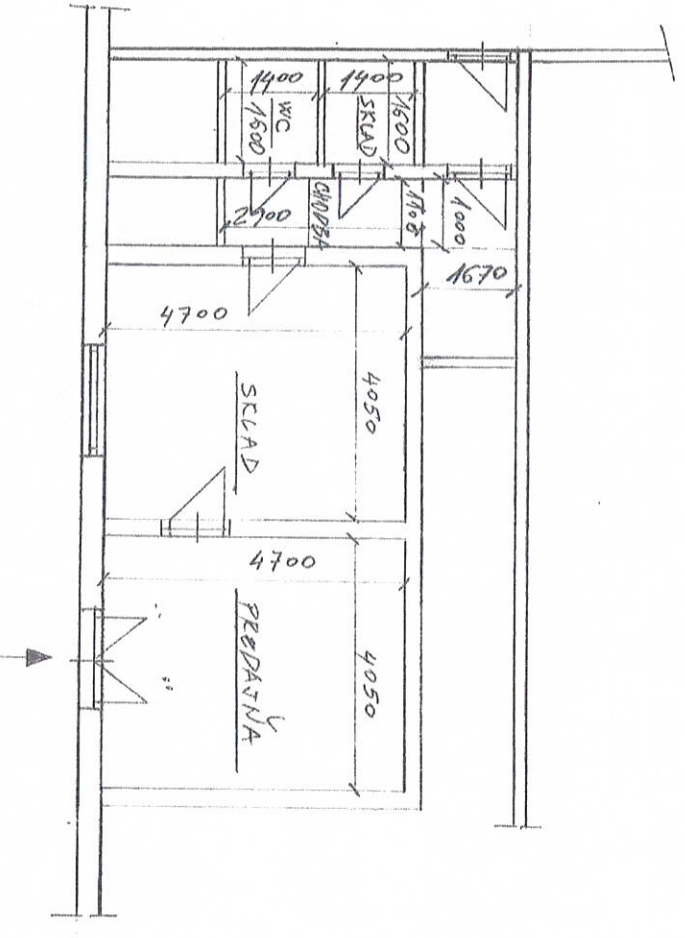


# Situácia širších vzťahov

Žilinský kraj > Čadca



PRIESTOR Č. 1, VCHOD Č. 155, 1. POSCH, BYTOVÝ DŮL S Č. 155  
M4 PARC. Č. 3291/42, OADRČA H = 1: 400



## VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA ČADCA

č. 4/2016

### **o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za ubytovanie, dani za predajné automaty a dani za nevýherné hracie prístroje na kalendárny rok 2017**

Mesto Čadca, na základe samostatnej pôsobnosti podľa Článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a v súlade s ustanoveniami § 4 ods. 3 písm. c) a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, vydáva toto

### **VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA ČADCA**

### **o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za ubytovanie, dani za predajné automaty a dani za nevýherné hracie prístroje na kalendárny rok 2017**

#### § 1

##### **Základné ustanovenia**

1. Mesto Čadca, ako správca dane (ďalej len „správca dane“), týmto všeobecne záväzným nariadením upravuje podrobné podmienky určovania a vyberania miestnych dani na území Mesta Čadca, t.j.: k.ú. Čadca, k.ú. Horelica + miestne časti - /Milošová, Čadečka, Slnelník, Rieka, Vojty, Podzávoz, Drahošanka, u Kyzka, u Buty, osada Kýčerka/ - ďalej len „m.č.“

Druhy miestnych dani

- a) daň z nehnuteľností,
- b) daň za psa,
- c) daň za ubytovanie,
- d) daň za predajné automaty,
- e) daň za nevýherné hracie prístroje,

2. Zdaňovacím obdobím dane z nehnuteľností, dane za psa, dane za ubytovanie, dane za predajné automaty a dane za nevýherné hracie prístroje pre účely tohto všeobecne záväzného nariadenia je kalendárny rok.

2. Správca dane určuje pri viacpodlažných stavbách pre všetky druhy stavieb príplatok za podlažie v sume 0,1659 EUR za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia.

### §9 Výpočet dane zo stavieb

1. Daň zo stavieb sa vypočíta ako súčin základu dane podľa §7 /tohto VZN/ a ročnej sadzby dane zo stavieb podľa §8 ods.1 /tohto VZN/.

2. Ak ide o viacpodlažnú stavbu, daň zo stavieb sa vypočíta ako súčin základu dane podľa §7 /tohto VZN/ a ročnej sadzby dane zo stavieb podľa §8/tohto VZN/ zvýšenej o súčin počtu ďalších podlaží a príplatku za podlažie podľa §8 ods.2 /tohto VZN/. Do počtu ďalších podlaží pri výpočte dane zo stavieb v prípade viacpodlažnej stavby sa nezapočítava prvé nadzemné podlažie.

### DAŇ Z BYTOV

#### §10 Predmet dane

1. Predmetom dane z bytov v bytovom dome, v ktorom aspoň jeden byt alebo nebytový priestor nadobudli do vlastníctva fyzické osoby alebo právnické osoby, sú byty a nebytové priestory.
2. Byt alebo časť bytu v bytovom dome, ktorý sa k 1. januáru zdaňovacieho obdobia využíva na iný účel ako bývanie, sa na účely tohto zákona považuje za nebytový priestor.

#### §11

#### Základ dane

Základom dane z bytov je výmera podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v m<sup>2</sup>.

#### §12

#### Sadzba dane

1. Správca dane určuje v súlade s § 16 ods.2 zákona č.582/2004 Z.z. ročnú sadzbu dane z bytov a nebytových priestorov za každý aj začatý m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru nasledovne:

Byty a nebytové priestory	Ročná sadzba dane v eurách/ m <sup>2</sup>	
	k.ú. Čadca	k.ú. Horelica + m.č.
Byty	0,2493	0,2000
Nebytové priestory slúžiace ako garáž	0,2493	0,2000
Nebytové priestory slúžiace na podnikateľskú a inú zárobkovú činnosť, administratívu a skladovanie s ňou súvisiace	2,0000	1,6590





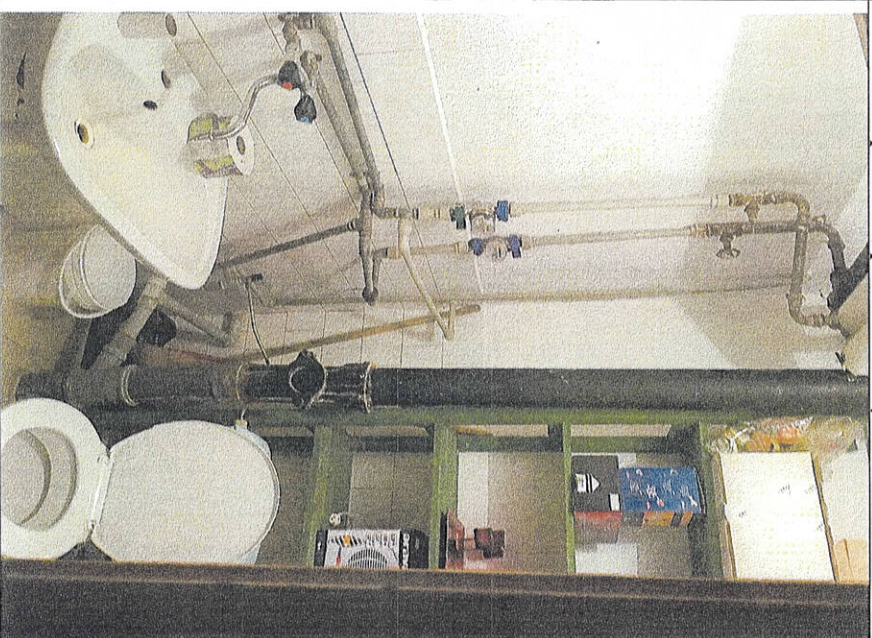
7. súp. č. 155, parc. č. 3291/42, LV 4025



7. súp. č. 155, parc. č. 3291/42, LV 4025



7. súp. č. 155, parc. č. 3291/42, LV 4025



7. súp. č. 155, parc. č. 3291/42, LV 4025

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 915421. Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 024/2019.

Ing. Kvasna Ivan