

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 26.04.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 45/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 18 na parc.č. 913/5 v k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane príslušenstva a vonkajších úprav, bez pozemkov.

Počet strán /z toho príloh/: 40 /z toho 20 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 18 na parc.č. 913/5 v k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane príslušenstva a vonkajších úprav, bez pozemkov.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

04.05.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 30.05.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 26.04.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2775, k.ú. Tomášová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.05.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Tomášová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.05.2022.
- Rozhodnutie o zmene časti priestorov rodinného na nový účel Predajňa stavebnín vydané Mestom Rimavská Sobota zo dňa 06.04.2018.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti trvale dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2775, k.ú. Rimavská Sobota

A: Majetková podstata:

Stavby

rodinný dom č.súp. 18 na parc.č. 913/5

B. Vlastníci:

- Ján Gonda rod. Gonda a Zuzana Gondová rod. Melicherová, Včelinec 18, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, dát.nar. 02.09.1983 a 23.10.1983, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie, zakreslenie a fotodokumentácia rodinného domu boli vykonané dňa 04.05.2022 za účasti spoluvlastníčky rodinného domu.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním domu, vek pôvodného domu znalcovi nebol písomne dokladovaný, vek prestavby domu bol stanovený podľa predložených podkladov.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená nehnuteľnosť je evidovaná v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2775 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota pre k.ú. Tomášová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemky pod stavbou a dvorom nie sú vo vlastníctve vlastníkov domu.

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

Stavby

- rodinný dom č.súp. 18 na parc.č. 913/5
- oplotenie pletivové na parc.č. 913/1
- plot drevený na parc.č. 913/1
- prípojka vody na parc.č. 913/1
- vodomerná šachta na parc.č. 913/1
- kanalizácia na parc.č. 913/1
- žumpa na parc.č. 913/1
- spevnené plochy na parc.č. 913/1
- prístrešok nad zadnou terasou na parc.č. 913/1

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 18 na p.č. 913/1

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803 6, KS 1110, ktorý má jedno čiastočné podzemné podlažie /jedna miestnosť pivnice/, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. Podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predložených podkladov bol pôvodný rodinný dom postavený v roku 1960, rekonštrukcia domu so zobytnením podkrovia bola vykonaná v zmysle predložených podkladov v roku 2018.

Dispozične je dom súčasťou dvojdomu, pričom domy sú zaradené za sebou. V prízemí domu sa nachádzajú vstupné zádverie, chodba so schodiskom, dve izby /jedna bola v určitom období využívaná ako predajňa/, obývací izba je priestorovo prepojená s kuchynským kútom, kúpeľňa a WC, v podkroví sú chodba so schodiskom, tri izby a kúpeľňa s WC.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke nad 2,00 m so zvislou izoláciou, základy domu sú betónové pásové, zvislé obvodové konštrukcie sú murované v prízemí v priemernej hrúbke 500 mm, podkrovie je z drevených sendvičových konštrukcií, deliace konštrukcie sú murované, v podkroví sadrokartónové, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi. Strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy sú v obytných priestoroch z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevažne z keramických dlažieb, vonkajšie omietky sú silikátové striekané, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené dyhované, dom je napojený na rozvody elektrickej energie, vody z verejných sietí, kanalizáciu do vlastnej žumpy, vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je elektrický kotol a ocelové panelové radiátory, na ohrev TUV slúži elektrický bojler umiestnený v kúpeľni prízemia. Elektrický rozvádzač je s poistkovými automatmi. Rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja je z plastového potrubia, kanalizácia z plastového potrubia.

V kuchyni prízemia je rohová linka na báze dreva dĺžky 4,20 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, kombinovaným sporákom s plynovou varnou doskou na propánbutánovú bombu, s elektrickou rúrou. V kúpeľni prízemia sú akrylátová vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, batéria nerezová páková a elektrický bojler, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi, samostatné WC je bez umývadla. V kúpeľni v podkroví sú sprchový kút, umývadlo a WC, steny s keramickými obkladmi.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby od roku 1960 /prízemie/a od roku 2018 /podkrovie/.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. PP	1960	3,20*4,80	15,36	120/15,36=7,813
1. NP	1960	10,60*8,55-2,75*1,80	85,68	120/85,68=1,401
1. Podkrovie	1960	0	0	
1. Podkrovie	2018	8,80*8,55	75,24	
Spolu 1. Podkrovie			75,24	120/75,24=1,595

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4130

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodny, záveterné lišty	55

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6680

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15

	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1326

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.2 sadrokartónové	240
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	90
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	3795

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	Spolu	255

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4130 + 0 * 7,813)/30,1260$	137,09
1. NP	$(6680 + 1326 * 1,401)/30,1260$	283,40
1. Podkrovie	$(3795 + 255 * 1,595)/30,1260$	139,47

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 vrátane zemných prác	5,76	1960	120	62	2,98
2	Zvislé konštrukcie	25,30	1960	120	62	13,07
3	Stropy	13,12	1960	100	62	8,13
4	Zastrešenie bez krytiny	4,67	2018	100	4	0,19
5	Krytina strechy	4,63	2018	80	4	0,23
6	Klmpiarske konštrukcie	0,75	2018	80	4	0,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,83	2018	80	4	0,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,74	2018	60	4	0,12
9	Vnútorné keramické obklady	1,71	2018	60	4	0,11
10	Schody	1,81	1960	80	62	1,40
11	Dvere	2,90	2018	80	4	0,15
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	8,09	2018	80	4	0,40
14	Povrchy podláh	7,78	2018	80	4	0,39
15	Vykurovanie	6,62	2018	40	4	0,66
16	Elektroinštalácia	4,54	2018	60	4	0,30
17	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,54	2018	60	4	0,10
19	Vnútorná kanalizácia	0,23	2018	60	4	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,00	1960	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,53	2018	40	4	0,05
22	Vybavenie kuchýň	2,85	2018	40	4	0,29
23	Hygienické zariadenia a WC	1,60	2018	60	4	0,11
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1960	0	0	0,00
	Opotrebenie					28,93%
	Technický stav					71,07%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$137,09 \text{ €/m}^2 * 15,36 \text{ m}^2 * 3,043 * 1,00$	6 407,65
Technická hodnota	$71,07\% \text{ z } 6 407,65$	4 553,92

1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	283,40 €/m ² *85,68 m ² *3,043*1,00	73 889,25
Technická hodnota	71,07% z 73 889,25	52 513,09
1. Podkrovie z roku 1960		
Východisková hodnota	139,47 €/m ² *75,24 m ² *3,043*1,00	31 932,40
Technická hodnota	71,07% z 31 932,40	22 694,36

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 407,65	4 553,92
1. nadzemné podlažie	73 889,25	52 513,09
1. podkrovné podlažie	31 932,40	22 694,36
Spolu	112 229,30	79 761,37

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný pletivový na p.č. 913/1

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	37,30m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	67,14m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 21,30+16,00 = 37,30 m
Pohľadová plocha výplne: 37,30*1,80 = 67,14 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný pletivový na p.č. 913/1	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(37,30\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 67,14\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,043 * 1,00$	4 367,46
Technická hodnota	22,50 % z 4 367,46 €	982,68

2.2.2 Ploty drevené na p.č. 913/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov ocel'ových, betónových alebo drevených	39,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	79,00m ²	350	11,62 €/m

Dĺžka plotu: $11,50 + 17,00 + 15,50 + 11,00 = 39,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $39,50 * 2,00 = 79,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ploty drevené na p.č. 913/1	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(39,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 79,00\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2) * 3,043 * 1,00$	3 471,33
Technická hodnota	22,50 % z 3 471,33 €	781,05

2.2.3 Vodovodná prípojka na p.č. 913/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 913/1	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,00$	3 596,22
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 3 596,22 \text{ €}$	809,15

2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 913/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,00 * 1,00 * 1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 913/1	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 1,00$	1 083,24
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 1 083,24 \text{ €}$	243,73

2.2.5 Kanalizácia do žumpy na p.č. 913/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do žumpy na p.č. 913/1	2018	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,00$	906,78
Technická hodnota	$93,33 \% \text{ z } 906,78 \text{ €}$	846,30

2.2.6 Žumpa na p.č. 913/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,00 * 3,00 * 1,70 = 20,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 913/1	2018	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 1,00$	6 696,89
Technická hodnota	$93,33 \% \text{ z } 6 696,89 \text{ €}$	6 250,21

2.2.7 Spevnené plochy betónové na p.č. 913/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $11,00*2,00+8,00*1,20+12,50*1,50+2,00*1,20 = 52,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na p.č. 913/1	2018	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 1,00$	1 385,27
Technická hodnota	$93,33 \% \text{ z } 1 385,27 \text{ €}$	1 292,87

2.2.8 Prístrešok nad zadnou terasou na p.č. 913/1

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: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,00*3,50 = 24,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok nad zadnou terasou na p.č. 913/1	2018	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24,5 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 3,043 * 1,00	7 721,51
Technická hodnota	92,00 % z 7 721,51 €	7 103,79

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 18 na p.č. 913/1	112 229,30	79 761,37
Ploty		
Plot uličný pletivový na p.č. 913/1	4 367,46	982,68
Ploty drevené na p.č. 913/1	3 471,33	781,05
Celkom za Ploty	7 838,79	1 763,73
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 913/1	3 596,22	809,15
Vodomerná šachta na p.č. 913/1	1 083,24	243,73
Kanalizácia do žumpy na p.č. 913/1	906,78	846,30
Žumpa na p.č. 913/1	6 696,89	6 250,21
Spevnené plochy betónové na p.č. 913/1	1 385,27	1 292,87
Prístrešok nad zadnou terasou na p.č. 913/1	7 721,51	7 103,79
Celkom za Vonkajšie úpravy	21 389,91	16 546,05
Celkom:	141 458,00	98 071,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okresnom meste Rimavská Sobota, v k.ú. Tomášová, na ulici Vlčinec č.18, t.j. v južnej okrajovej časti mesta. Mesto Rimavská Sobota má 21 842 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží v južnej časti Banskobystrického kraja, v regióne Malohont, je prirodzeným administratívnym, hospodárskym, spoločenským a kultúrnym centrom južnej časti Stredného Slovenska a Slovensko-maďarského pohraničia. V hodnotenej lokalite je riedka zmiešaná výstavba niekoľkých rodinných domov a priemyselných objektov. Hodnotený dom nemá vysporiadané pozemky pod domom a dvorom domu, je prístupný po cestnej komunikácii napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu z verejných sietí, kanalizáciu do vlastnej žumpy, prípojku plynu dom nemá. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter nehnuteľnosti, jej polohu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva, dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v okolí je bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od susediacej cestnej premávky. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,55.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 18 v k.ú. Rimavská Sobota je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,85
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,100	7	7,70
13	Obč. vybav.(úrad,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	10	11,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,12
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			180	156,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 156,02 / 180$	0,867
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 98\,071,15 \text{ €} * 0,867$	85 027,69 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 18 na parc.č. 913/5 v k.ú. Tomášová, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, včítane príslušenstva a vonkajších úprav, bez pozemkov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 18 na p.č. 913/1	803 6	85,68	1+1+1

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 18 na p.č. 913/1	69 153,11
Ploty	
Plot uličný pletivový na p.č. 913/1	851,98
Ploty drevené na p.č. 913/1	677,17
Spolu za Ploty	1 529,15
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 913/1	701,53
Vodomerná šachta na p.č. 913/1	211,31
Kanalizácia do žumpy na p.č. 913/1	733,74
Žumpa na p.č. 913/1	5 418,93
Spevnené plochy betónové na p.č. 913/1	1 120,92
Prístrešok nad zadnou terasou na p.č. 913/1	6 158,99
Spolu za Vonkajšie úpravy	14 345,43
Všeobecná hodnota celkom	85 027,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	85 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatpäťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 30.05.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Rozhodnutie o zmene účelu časti domu
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	Gemeris, s.r.o.
IČO :	36803766
Sídlo :	Kollárova 4, 974 01 Banská Bystrica
Zapísaný v registri :	Obchodný register Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo 13334/S
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš, prokurista

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
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. Slavomír Janšo, konateľ
Telefonický kontakt :	0903 517 300
E-mail :	janso@proauctio.sk

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Telefonický kontakt :	0908 773 888
E-mail :	pastierovic@stonline.sk; pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Okresný úrad, katast. odbor	Katastrálne územie	Číslo listu vlastníctva
Rimavská Sobota	Tomášová	2775
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape:		
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
913/5	85	zast. plocha a nádvorie
Stavba:		
Súpisné číslo	na parcele číslo	Popis stavby
18	913/5	Rodinný dom
Spoluovlastnícky podiel : 1/1		

(ďalej len „predmet ocenenia“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve:

Meno a priezvisko :	Ján Gonda, rodený Gonda
Dátum narodenia :	02.09.1983
Trvalý pobyt :	Včelínec 18, Rimavská Sobota, PSČ 979 01
a manželka	
Meno a priezvisko :	Zuzana Gondová, rodená Melicherová
Dátum narodenia :	23.10.1983
Trvalý pobyt :	Včelínec 18, Rimavská Sobota, PSČ 979 01

Dôvod vykonania dražby:	Navrhovateľ dražby má voči vlastníkom predmetu ocenenia splatnú pohľadávku, zabezpečenú záložným právom, viaznucim na predmete ocenenia, zapísané v prvom poradí. Dôvodom vykonania dražby je výkon záložného práva za účelom uspokojenia pohľadávky.
-------------------------	---

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu ocenenia 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 závady predmetu dražby.

Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách:

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Termín obhliadky nehnuteľností bol stanovený na deň 04.05.2022 od 11:00 hod. do 13:00, o čom bol upovedomený vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 dní od obhliadky predmetu dražby
--

V Banskej Bystrici, dňa 26.04.2022

Mgr. Slavomír Janšo
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok predmetu dražby v 3 rovnopisoch,
- Doručiť znalecký posudok a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca za vykonané ohodnotenie.

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

Okres : 609 Rimavská Sobota Dátum vyhotovenia : 3.5.2022
Obec : 514462 Rimavská Sobota Čas vyhotovenia : 12:53:15
Katastrálne územie : 852473 Tomášová Údaje platné k : 2.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2775

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
913/5	85	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 18 evidovanej na pozemku parcelné číslo 913/5							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
18	913/5	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

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	Gonda Ján r. Gonda a Zuzana Gondová r. Melicherová, Včelinec 18, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, Dátum narodenia: 02.09.1983, Dátum narodenia: 23.10.1983, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 2341/2015, povolená dňa 19.10.2015 - 732/2015,	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller), na pozemok C KN parc.č. 913/5 a na stavbu č.s.18 rodinný dom na C KN parc.č. 913/5, podľa 127EX 15/21 (P 12/2021), zapísané dňa 18.01.2021 - 23/21	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller), na pozemok C KN parc.č. 913/5 a na stavbu č.s.18 rodinný dom na C KN parc.č. 913/5, podľa 127EX 31/21-8 (P 18/2021), zapísané dňa 19.01.2021 - 30/21	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok C KN parc.č. 913/5 a na stavbu súp.č. 18 rodinný dom na C KN parc.č. 913/5, podľa 127EX 52/21 - 8 (P 21/2021), zapísané dňa 25. 1. 2021 - 47/21	-
	Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok C KN parc.č. 913/5 a na stavbu súp.č. 18 rodinný dom na C KN parc.č. 913/5, podľa 127EX 205/21 (P 83/2021), zapísané dňa 10.3.2021 - 238/2021	-
	Poznamenáva sa upovedomenie na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemok C KN parc.č. 913/5 (č.s. 18 rodinný dom), podľa 127EX 505/21 (P 252/2021), zapísané dňa 26.05.2021 - 435/2021;	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller), na pozemok C KN parc.č. 913/5 a na stavbu č.s.18 rodinný dom na C KN parc.č. 913/5, podľa 127EX 15/21 (P 54/2022), zapísané dňa 11.02.2022 - 123/22	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 913/5 (č.s. 18 rodinný dom), podľa 127EX 31/21 (P 58/2022), zapísané dňa 14.02.2022 - 126/2022,	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 913/5 (č.s. 18 rodinný dom), podľa 127EX 52/21 (P 59/2022), zapísané dňa 14.02.2022 - 127/2022,	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok C KN parc. č. 913/5 a na stavbu súp.č. 18 rodinný dom na C KN parc. č. 913/5, podľa 127EX 205/21 (P 60/2022), zapísané dňa 14. 2. 2022 - 128/22	-

Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok C KN parc. č. 913/5 a na stavbu súp.č. 18 rodinný dom na C KN parc. č. 913/5, podľa 127EX 505/21 (P 61/2022), zapísané dňa 14. 2. 2022 - 129/22	-
Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok C KN parc. č. 913/5 a na stavbu súp.č. 18 rodinný dom na C KN parc. č. 913/5, podľa 127EX 116/22 (P 62/2022), zapísané dňa 14. 2. 2022 - 130/22	-
Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok C KN parc. č. 913/5 a na stavbu súp.č. 18 rodinný dom na C KN parc. č. 913/5, podľa 127EX 116/22 (P 63/2022), zapísané dňa 14. 2. 2022 - 131/22	-
Exekučný príkaz na vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 913/5 (č.s. 18 rodinný dom), podľa 127EX 15/21 (P 124/2022), zapísané dňa 22.03.2022 - 249/2022;	-
Exekučný príkaz na vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok a stavbu C KN parc. č. 913/5 (č.súp. 18 rodinný dom), podľa 127EX 31/21 (P 125/2022), zapísané dňa 22.03.2022 - 251/22;	-
Exekučný príkaz na vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok a stavbu C KN parc. č. 913/5 (č.súp. 18 rodinný dom), podľa 127EX 52/21 (P 126/2022), zapísané dňa 22.03.2022 - 252/22;	-
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 913/5 (č.s. 18 rodinný dom), podľa 127EX 205/21 (P 127/2022), zapísaný dňa 22.03.2022 - 253/2022,	-
Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 913/5 (č.s. 18 rodinný dom), podľa 127EX 263/22 (P 140/2022), zapísané dňa 25.03.2022 - 260/2022,	-
Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok C KN parc. č. 913/5 a na stavbu súp.č. 18 rodinný dom na C KN parc. č. 913/5, podľa 127EX 263/22 (P 141/2022), zapísané dňa 25. 3. 2022 - 261/22	-
Poznamenávame oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe v zmysle ust. zákona č. 527/2002 Z.z., od Gemeris, a.s., so sídlom Kollárova 4, 974 01 Banská Bystrica, na stavbu a pozemok C KN parc.č. 913/5 (č. s. 18 rodinný dom), podľa P 148/2022, zapísané dňa 04.04.2022 - 293/2022;	-

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		

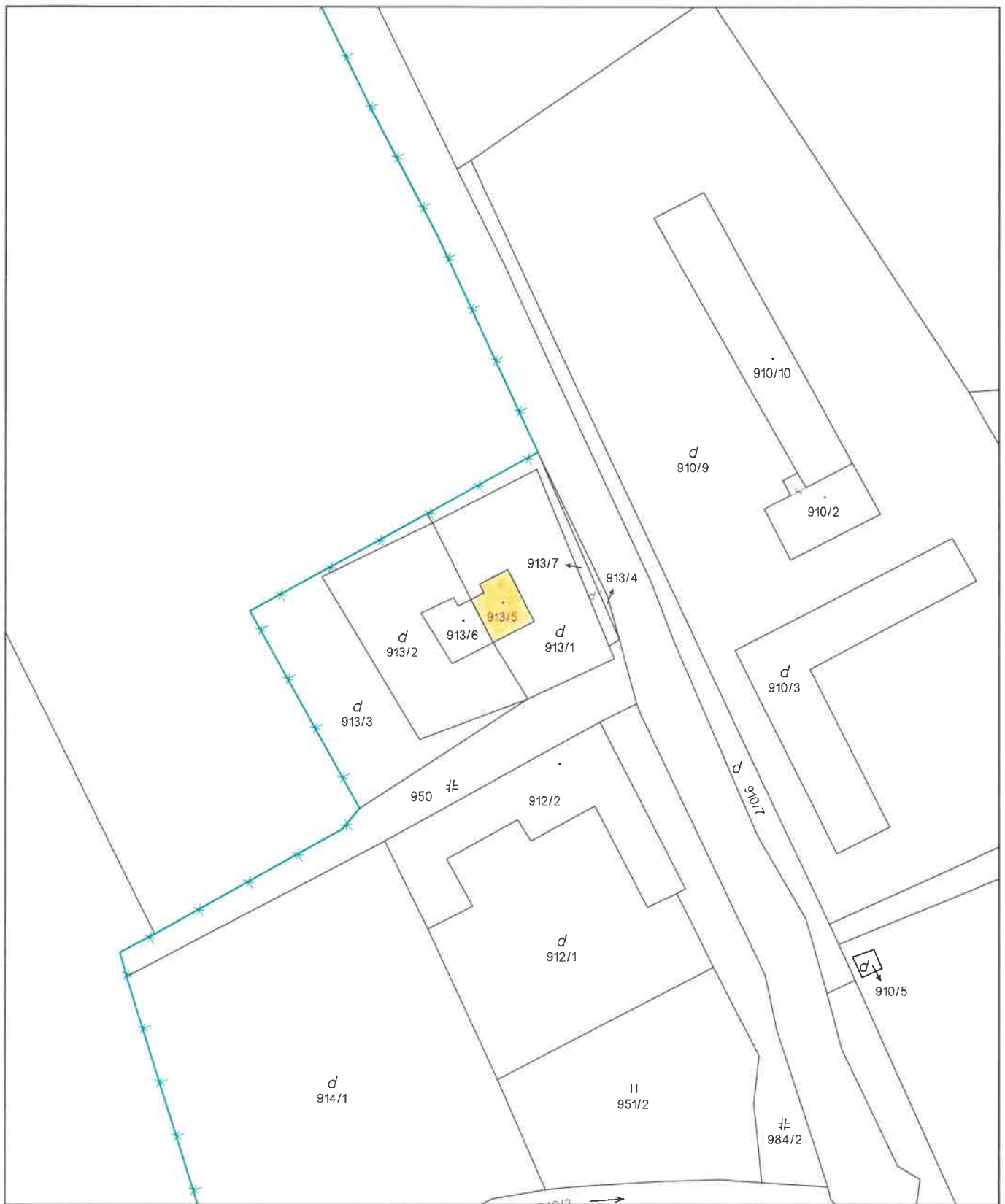
Iná oprávnená osoba

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 Ondreja Kőbőla, rod. Kőbőla, Malohontská 1533/1, 979 01 Rimavská Sobota na stavbu a pozemok C KN parc. č. 913/5 (č.s. 18 rodinný dom), podľa zmluvy V 2341/2015, povolené dňa 19.10.2015 - 732/2015; Zmluva o postúpení pohľadávky uzatvorená dňa 24. 2. 2022 v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Ondreja Kőböl, rod. Kőböl, Malohontská 1533/1, 979 01 Rimavská Sobota ako postupcom a Gemeris, s.r.o., Kollárova 4, 974 01 Banská Bystrica ako postupníkom, podľa Z 1224/2022 - 275/22
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného BETOS - SOF s.r.o., Sobôtka 4249, Rimavská Sobota od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemok C KN parc. č. 913/5 (č.s. 18 rodinný dom), podľa 127EX 52/21 (Z 1574/2021), zapísané dňa 26.03.2021 - 283/2021,
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného DŔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, Bratislava od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemok C KN parc.č. 913/5 a na stavbu súp.č. 18 rodinný dom na C KN parc.č. 913/5, podľa 127EX 31/21 (Z 1621/2021), zapísané dňa 29.03.2021 - 294/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Ivaničová Eva, Sídliisko Rimava 1, Rimavská Sobota, od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing. Miroslav Paller), na pozemok a stavbu C KN parc.č. 913/5 (č.súp. 18 rodinný dom), podľa 127EX 205/21 (Z 4806/2021), zapísané dňa 06.09.2021 - 723/21;
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Jakubčo Jaroslav, Kapitána Nálepku č. 180, Pohorelá od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr.Ing. Miroslav Paller), na pozemok a stavbu C KN parc.č. 913/5 (č.súp. 18 rodinný dom), podľa 127EX 15/21 (Z 5184/2021), zapísané dňa 22.09.2021 - 772/21;

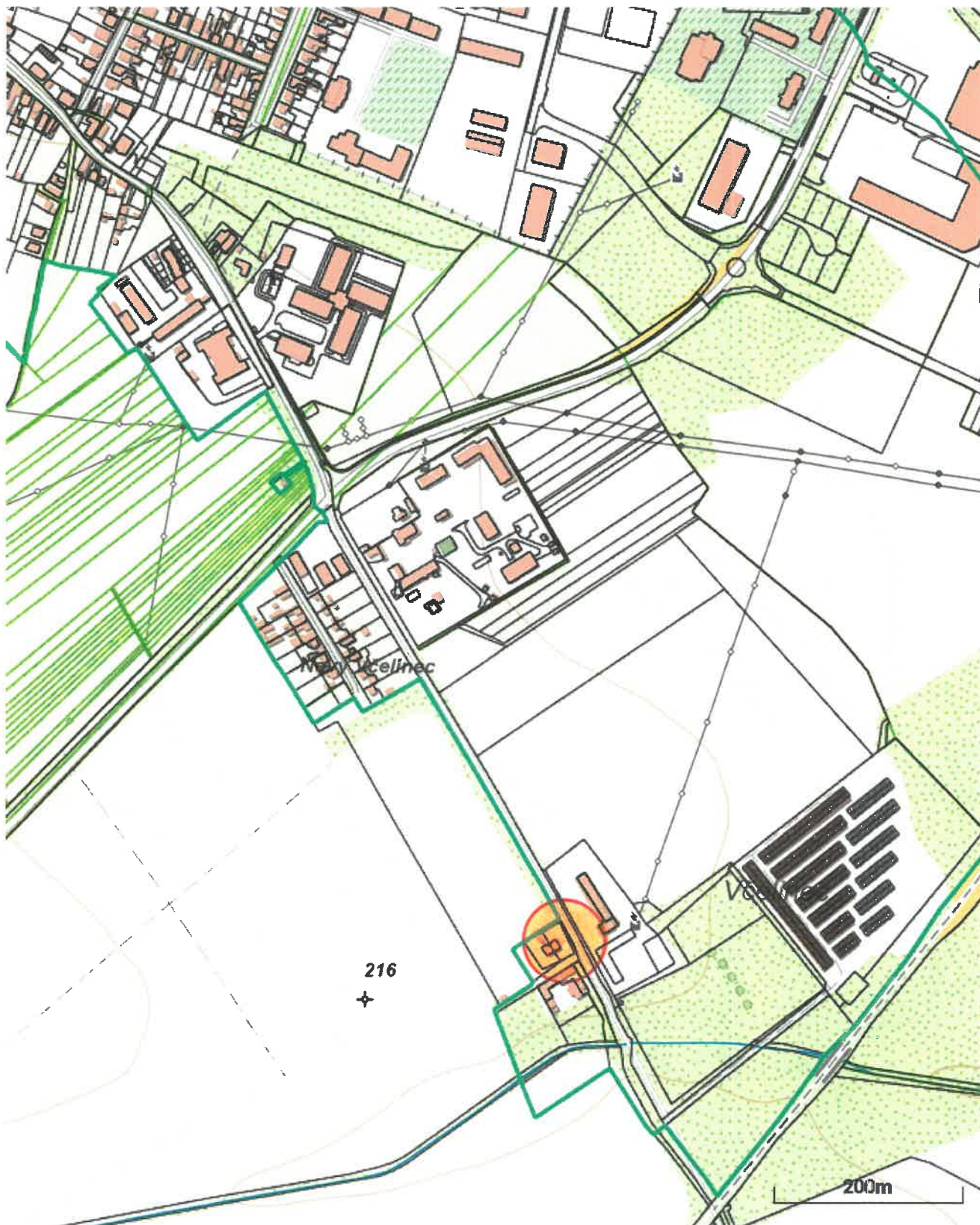
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

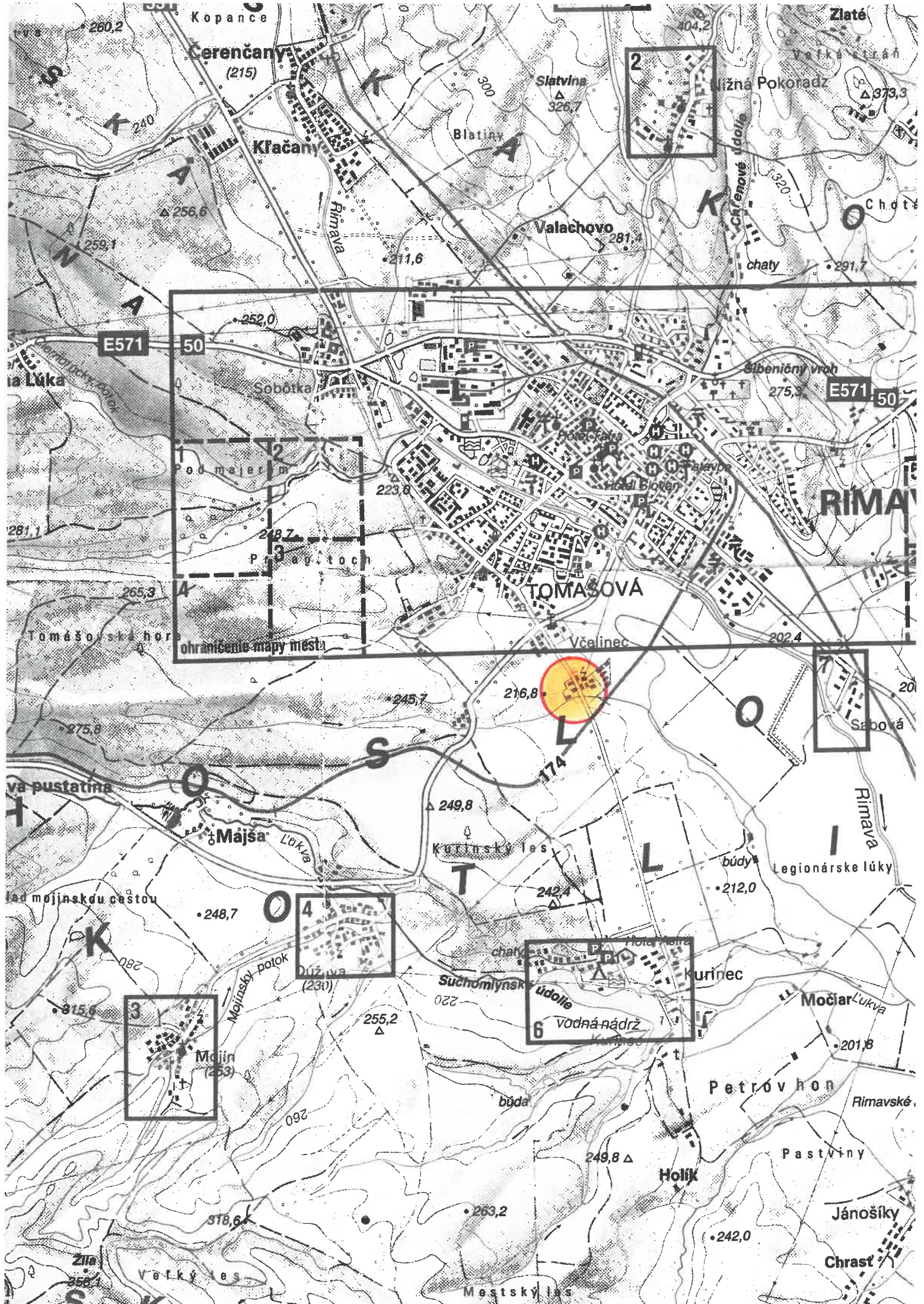


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Rimavská Sobota	Obec Rimavská Sobota	Katastrálne územie Tomášová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 913/5 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	3.5.2022 12:41:47	Bez autorizácie	
Údaje platné k	2.5.2022 18:00:00		

Export

Banskobystrický > Rimavská Sobota > Rimavská Sobota > k.ú. Tomášová







Mesto Rimavská Sobota

Mestský úrad

Odbor rozvoja mesta

Oddelenie stavebného poriadku, životného prostredia a dopravy
Svätoplukova 9, 979 01 Rimavská Sobota

FOTO ROZHODNUTIE

ADRESA PODIE PRÁVOPLETNOSTI

Číslo: 30. apríla 2018

Číslo: VYS-ACs-6344/2018-27136/2018

Dátum: 6. apríla 2018

PRÍKOPNÝ ODDIEL PRÍKOPNÝ

N. D. Č. 10/18

Rozhodnutie

Stavebník **Ján Gonda** s manželkou **Zuzanou**, bytom v **Rimavskej Sobote, Včelinec 18, 979 01**, podal dňa 19.03.2018 žiadosť o povolenie zmeny v užívaní časti priestorov rodinného domu, na pozemku parc. č. podľa KN C 913/5 v k. ú. **Tomášová** (súpisné číslo stavby 18), na nový účel využitia: „**Predajňa stavebnín**“. Uvedeným dňom bolo začaté konanie o povolení zmeny stavby z dôvodu zmeny v užívaní jej časti, podľa § 85, ods. 1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov.

Mesto Rimavská Sobota ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117, ods. 1 stavebného zákona prerokovalo žiadosť podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona ohľadom zmeny v užívaní stavby, a po jej preskúmaní rozhodlo takto:

Zmena časti priestorov rodinného domu, na pozemku parc. č. podľa KN C 913/5 v k. ú. **Tomášová** (súpisné číslo stavby 18), na nový účel využitia:

„Predajňa stavebnín“,

sa podľa § 85, ods. 1 stavebného zákona, v znení jeho noviel a v súlade s § 10 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,

povoľuje.

Opis stavby: Predajňa sa bude nachádzať v prednej časti domu na prízemí (v súčasnosti detská izba). Stavebné úpravy zahŕňajú vybúranie otvoru pre osadenie vstupných dverí do predajne, rekonštrukciu prístupového chodníka a chodníka ku predajni a osadenie novej vstupnej brány. Okolo objektu je navrhovaná výsadba okrasnej zelene. Zamestnancom predajne bude majiteľ domu, preto budú využívané jestvujúce sociálne zariadenia rodinného domu (vstup priamo z predajne). Parkovanie zákazníkov je pri ceste, resp. na pozemku investora.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82, ods. 3 stavebného zákona a § 20 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, tieto podmienky:

- stavbu udržiavať v dobrom stavebno-technickom stave, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad a aby nedošlo k znehodnoteniu stavby nad prípustnú mieru
- projekt stavby archivovať po dobu existencie stavby
- stavbu užívať tak, aby bola zabezpečená ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

Pripomienky dotknutých orgánov

- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Rimavskej Sobote** – č. A/2018/00256 zo dňa 02.03.2018 – súhlasné záväzné stanovisko, s podmienkou:

- dovoz a expedícia tovaru do predajne stavebnín bude realizovaná výlučne osobnými automobilmi, resp. dodávkovými vozidlami do 3,5 t s deklarovanou frekvenciou, s vylúčením nákladnej dopravy s nakládkou a vykládkou tovaru v areáli rodinného domu s predajňou.
- prevádzkovateľ je povinný podľa § 52 ods. 1 písm. b) zákona č. 355/2007 Z. z. pred začatím činnosti v prevádzke predložiť orgánu verejného zdravotníctva na posúdenie z hľadiska vplyvu na zdravie návrh na uvedenie priestorov do prevádzky.

Pripomienky účastníkov konania

-

Stavebník môže stavbu užívať po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok: 30,- € (zaplatený v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Rimavskej Sobote, dňa 19.03.2018) – podľa položky 62, ods. a), bod 1. sadzobníka, tvoriaceho prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Odôvodnenie

Stavebník Ján Gonda s manželkou Zuzanou, bytom v Rimavskej Sobote, Včelinec 18, 979 01 (ďalej len „stavebník“), doručil na stavebný úrad mesta Rimavská Sobota dňa 19.03.2018 žiadosť o zmenu v užívaní časti priestorov rodinného domu, na pozemku parc. č. podľa KN C 913/5 v k. ú. Tomášová (súpisné číslo stavby 18), na nový účel využitia „Predajňa stavebnín“, kedy sa začalo konanie o zmene v užívaní stavby. Stavebník zároveň preukázal uhradenie správneho poplatku v zmysle pol. 62 písm. a), bod 1. Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Mesto Rimavská Sobota preštudovalo a zhodnotilo obsah žiadosti a všetky predložené doklady, a ako príslušný stavebný úrad dňa 22. marca 2018 oznámilo listom č. VYS-ACs-6344/2018-26269/2018 začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a zároveň nariadilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 05.04.2018, so stretnutím na mieste stavby. Účastníci konania a dotknuté orgány boli upozornení na lehotu, do ktorej majú možnosť uplatniť svoje námietky a pripomienky.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia boli nasledovné doklady:

- projektová dokumentácia stavby v rozsahu: technická správa, situácia, pôdorys – starý stav, pôdorys – nový stav, riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby
- list vlastníctva č. 2775
- kópia katastrálnej mapy
- prehlásenie o výkone stavebného dozoru
- záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Rimavskej Sobote č. A/2018/00256 zo dňa 02.03.2018.

Účelom zmeny stavby je vytvorenie priestorov na prevádzku predajne stavebnín s príslušným hygienickým zázemím, so samostatným vstupom, pričom sa vykonajú len stavebné úpravy, ktorými sa podstatne nezmení vzhľad stavby a nezasiahne sa do nosných konštrukcií stavby.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Závažné nedostatky, ktoré by bránili riadnemu užívaniu stavby, neboli zistené.

Nový spôsob užívania časti stavby nie je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie mesta Rimavská Sobota. V zmysle územného plánu mesta Rimavská Sobota je parcela 913/5 v k. ú. Tomášová súčasťou územia s funkciou „Bývanie vidiecke - BV“, ktoré slúži výlučne pre funkciu bývania vidieckeho v rodinných domoch. Prípustné sú rodinné domy s úžitkovými záhradami a chovom drobného zvieractva, maloobchodné zariadenia, zariadenia verejného stravovania, malé ubytovacie zariadenia (20 lôžok), nerušiace služby a prevádzky, zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne,

zdravotné a športové, garáže v rodinných domoch alebo samostatne stojace na vlastných pozemkoch rodinných domov. Obmedzujúce sú rodinné domy na rekreačné účely, zakázané sú zariadenia pre priemyselnú výrobu.

Účastníci konania v konaní nevzniesli námietky proti zmene v užívaní stavby.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia účastníkom konania. Odvolanie sa podáva na mesto Rimavská Sobota, so sídlom na Mestskom úrade v Rimavskej Sobote, Odbore rozvoja mesta, oddelení stavebného poriadku, životného prostredia a dopravy (Svätoplukova 9, 979 01 Rimavská Sobota). Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



JUDr. Jozef Šimko
primátor mesta

Rozhodnutie sa doručí:

- Ján Gonda, Včelínek 18, 979 01 Rim. Sobota
- Zuzana Gondová, Včelínek 18, 979 01 Rim. Sobota
- Bc. Monika Sivičeková, Malohontská 7/45, 979 01 Rim. Sobota (projektant)
- Július Lukáč, P. Hostinského 24/4, 979 01 Rim. Sobota (stavebný dozor)
- Ondrej Kőböl, Malohontská 1533/1, 979 01 Rim. Sobota

Na vedomie:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Tomášikova 14, 979 01 Rim. Sobota

Situácia širších vzťahov:

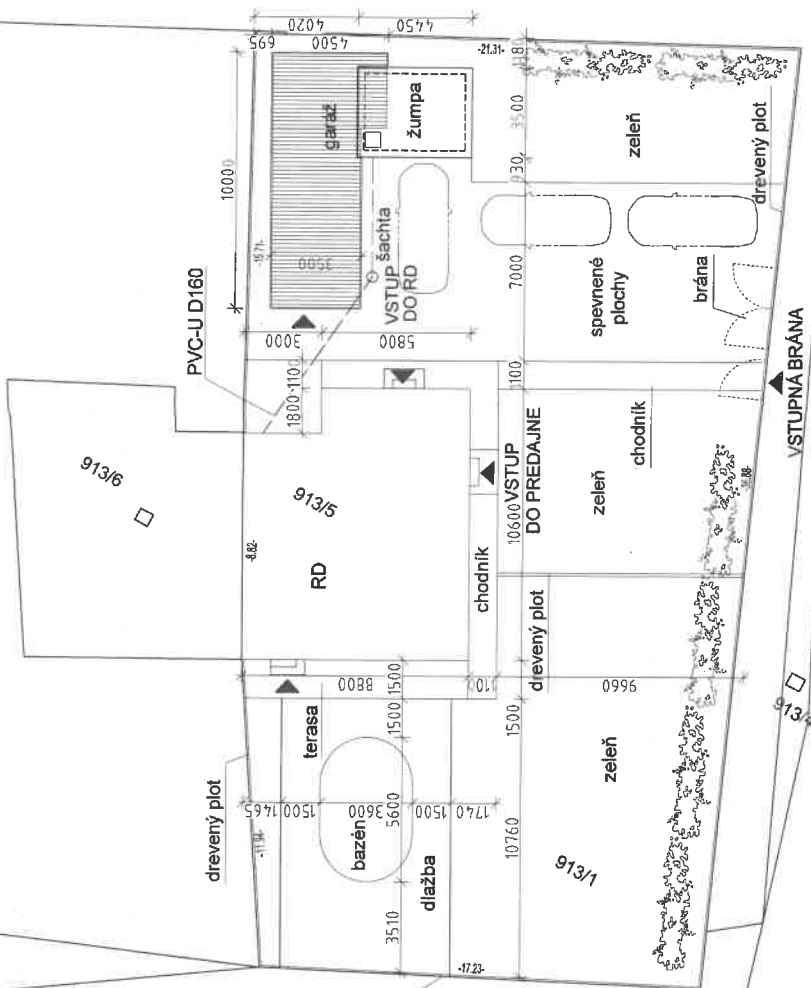
TRANSPETROL

MIESTNA KOMUNIKÁCIA
(KURINECKÁ CESTA)

983/1

RIEŠENÝ OBJEKT
913/5
GARÁŽE

finál



MIESTNA KOMUNIKÁCIA

Bc. Monika Svičeková, Malohontská 7145 97901 Rimavská Sobotka, svicekova.monika@gmail.com, tel: 0903 606 429		VYPRACOVAL Bc. Monika Svičeková	
GENERÁLNY PROJEKTANT Bc. Monika Svičeková	ZODP. PROJEKTANT Bc. Monika Svičeková	STAVEBNÍK Ján Gonda a Zuzana Gondová, Včelinec 18, 979 01 Rimavská Sobotka	
STAVBA REKONŠTRUKCIA PODKROVIA RD, Včelinec č. 18, Rim. Sobotka	DATUM 01/2018	STUPEN 1	STAVBNÉ POUŽITIE 2xA4
OBSAH SITUÁCIA		MIERKA 1:200	Č. VÝK. 01

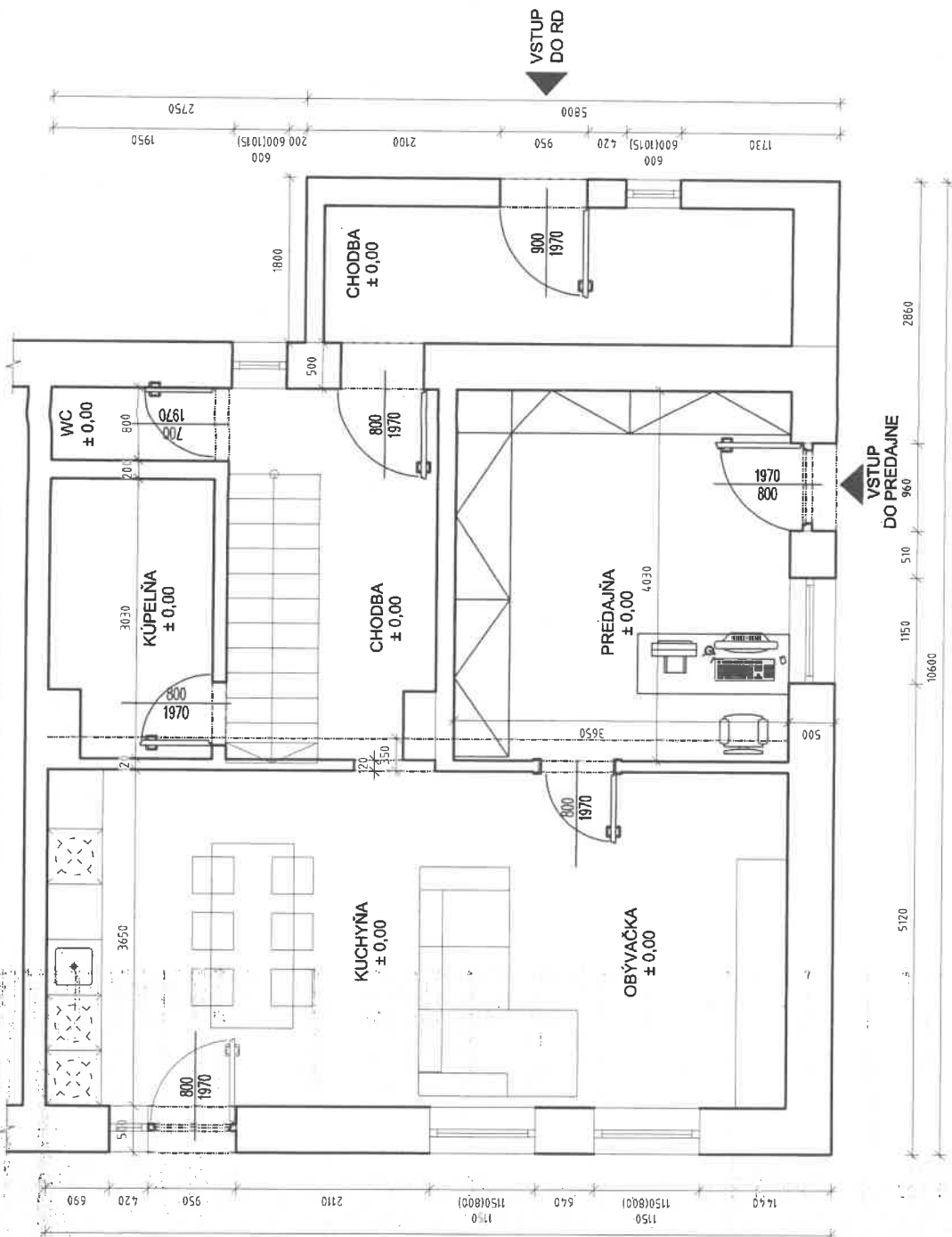
913/2

MIESTNA KOMUNIKÁCIA

optoltenie pozemku

912/2

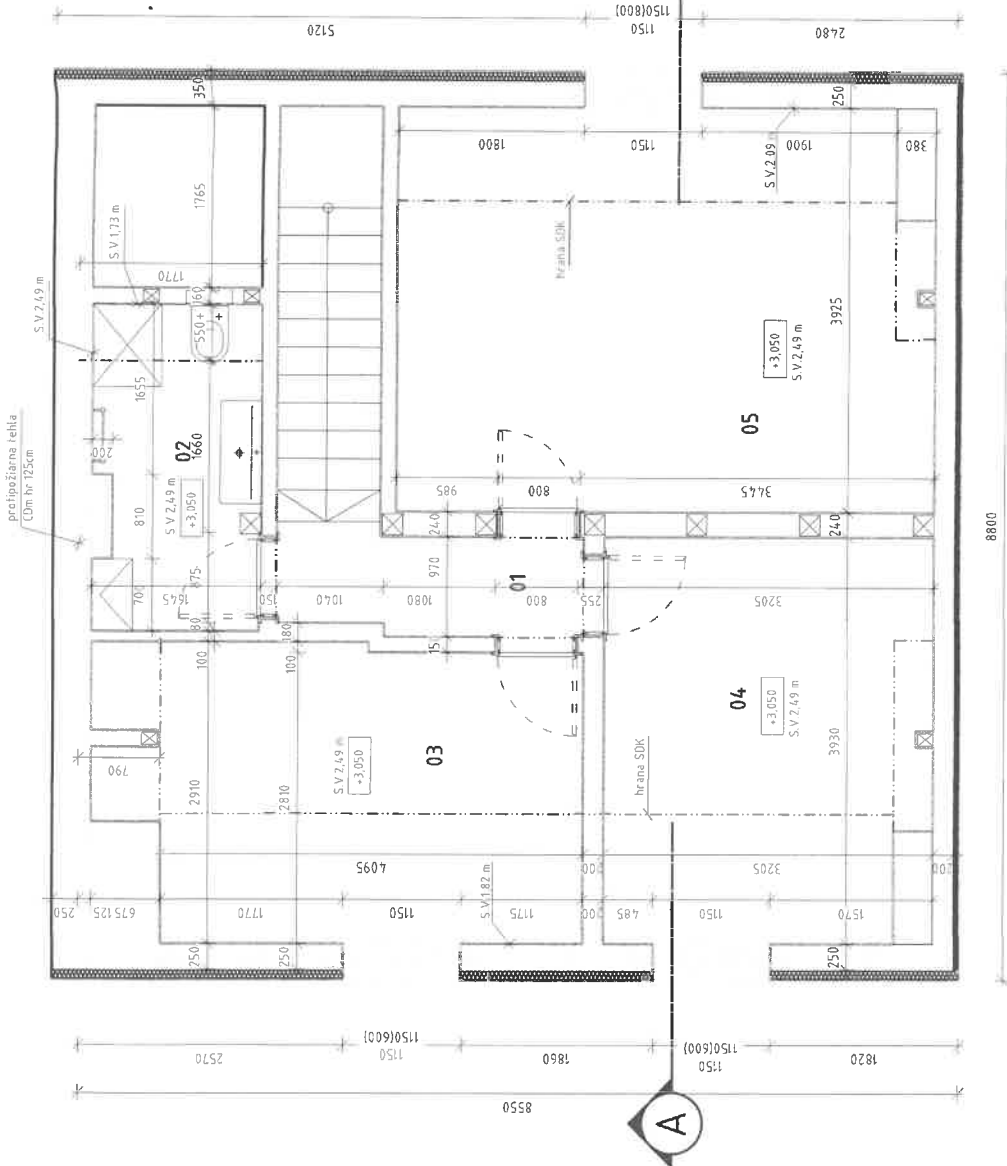
983/1



hru

Bc. Monika Sivičeková, Malohontská 7145
 97901 Rimavská Sobota,
 sivičekova.monika@gmail.com, tel. 0903 606 429

GENERÁLNY PROJEKTANT	ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL
Bc. Monika Sivičeková	Bc. Monika Sivičeková	Bc. Monika Sivičeková
STAVEBNÍK	Ján Gondá a Zuzana Gondová, Včelínec 18, 979 01 Rimavská Sobota	
PARÉ STAVBA	DATUM	STUPEŇ
REKONŠTRUKCIA PODKROVIA RD, Včelínec č.18, Rim. Sobota	01/2018	STAVEBNÉ POVOLENIE
OBSAH PÓDORYS PRÍZEMIA - STARÝ STAV	FORMÁT	2xA4
	MIERKA	1:50
		Č. VYKR. 02



LEGENDA:

NOSNÁ KONŠTRUKCIA - DREVENÉ STĚPY 20X20cm OBALENÉ
 OSB DOSKOU Z EXT. A SDK Z INTERIEROVEJ STRANY. VNÚTRO K-CIE JE VYPLNENÉ
 TEP. IZOLÁCIU NOBASIL hr. 200 mm

VNÚTORNÉ PRIEČKY SDK

- BÚRANÉ, ASANOVANÉ KONŠTRUKCIE

- NOVÉ KONŠTRUKCIE

Č. MIESTNOSTI	NÁZOV MIESTNOSTI	PODLAHY	STENY	STROPY	PLOCHA / m ²
01	CHODBA	laminárová	sadrová omietka	S1	2,90
02	KÚPEĽNA	dlážba	keramický obklad	S1	5,0
03	DETSKÁ IZBA	laminárová	sadrová omietka	S1	12,80
04	DETSKÁ IZBA	laminárová	sadrová omietka	S1	12,20
05	SPÁĽŇA	laminárová	sadrová omietka	S1	20,10
CELKOVÁ ÚŽITKOVÁ PLOCHA 1.NP					53,00

Bc. Monika Sivičková, Malohontská 7/45

97901 Rimavská Sobota,

sivicekova.monika@gmail.com, tel: 0903 606 429

GENERÁLNY PROJEKTANT ZODP. PROJEKTANT VYPRACOVAL

Bc. Monika Sivičková Bc. Monika Sivičková Bc. Monika Sivičková

STAVEBNÍK Ján Gonda a Zuzana Gondová, Včelinec 18, 979 01 Rimavská Sobota

PARE STAVBA

REKONŠTRUKCIA PODKROVIA
RD, Včelinec č. 18, Rim. Sobota

STUPEN

01/2018

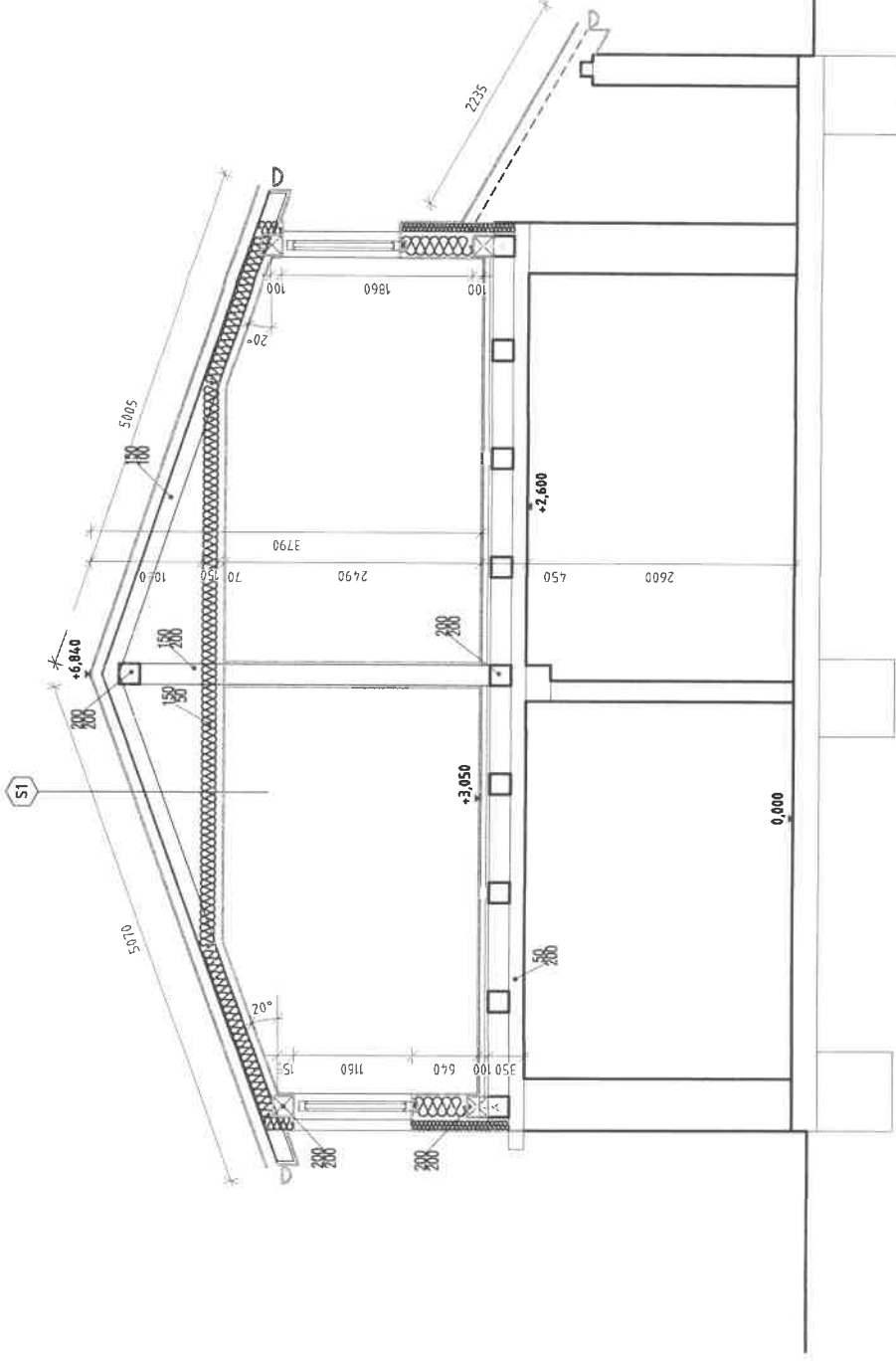
FORMÁT 2xA4

MIERKA 1:50

OBSAH PÓDORYS PODKROVIA - NOVÝ STAV

Č. VÝKR. 05

finis



LEGENDA:

- BÚRANÉ, ASANOVANÉ KONŠTRUKCIE
- NOVÉ KONŠTRUKCIE

S1 - STRECHA

- PLECH FALCOVANÝ ČERVENÝ
- LAŤOVANIE 50/50
- KONTRALATY 50/50
- POISTNÁ HYDROIZOLÁCIA
- KROKVA 150/100
- TEPELNÁ IZOLÁCIA VRSTVENÁ MEDZI KROKVAMI
- PAROZÁBRANA
- PODŠTRESNÝ PRIESTOR
- KLIESTINA 150/50
- NOSNÝ ROŠT SKP SYSTÉMU
- SDK PODHLAD
- OMIETKA

frisk

Bc. Monika Sivičková, Malohorná 7/45 97901 Rimavská Sobota, sivičkova.monika@gmail.com, tel: 0903 606 429		VYPRACOVAL	
GENERÁLNY PROJEKTANT	ZODP. PROJEKTANT	Bc. Monika Sivičková	
Bc. Monika Sivičková	Bc. Monika Sivičková	Bc. Monika Sivičková	
STAVEBNÍK	Ján Garda a Zuzana Gondová, Včelinec 18, 979 01 Rimavská Sobota	STAVENÉ POUŽITIE	
PARE	STAVBA	DATUM	01/2018
REKONŠTRUKCIA PODKROVIA		FORMÁT	2x44
RD, Včelinec č.18, Rim.Sobota		MIERKA	1:50
OBSAH PRIEČNY REZ - NOVÝ STAV		Č. VYKR.	07







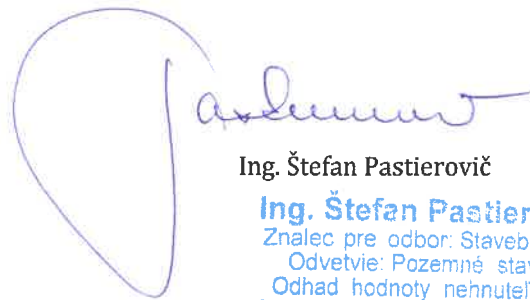


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 45/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica