

Znalec: Ing. Jarmila Šinkovičová, ul.Komenského 14419/18C,
974 01 Banská Bystrica
evidenčné číslo 913374 tel: [REDACTED]

Zadávateľ: Ing. Jozef Žitník
Prof.Sáru 44
Banská Bystrica

Číslo spisu /objednávky: ústna objednávka dňa 10.11.2020

Znalecký posudok

č. 320/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty :

Rekreačná chata s.č. 416 p.č. 1129, pozemok CKN č. 1129 v katastrálnom území

Mýto pod Ďumbierom, obec Mýto pod Ďumbierom, nehnuteľnosti vedené na LV č. 141,

- dražba majetku úpadcu PIPECO SLOVAKIA, s.r.o. Mostárenská 9, Brezno, IČO : 36005932.

Počet strán (z toho príloh): - 39 - (počet príloh: 9, počet str. príloh :14)

Počet odovzdaných vyhotovení: - 5 -

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty :

Rekreačná chata s.č. 416 p.č. 1129, pozemok CKN č. 1129 v katastrálnom území Mýto pod Ďumbierom, obec Mýto pod Ďumbierom, nehnuteľnosti vedené na LV č. 141,

2. Účel znaleckého posudku

-dražba majetku úpadcu spoločnosti PIPECO SLOVAKIA, s.r.o. Mostárenska 9, Brezno, IČO : 36005932.

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

15.11.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

15.11.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

- Ústna objednávka zadávateľa dňa 10.11.2020,
- Zápisnica o prerokovaní vydania stavebného povolenia, zo dňa 23.10.1968,
- Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia o dodatočnom povolení stavby, vydané pod č. ŽP-2519/92, ev.č. 122/92, dňa 5.11.1992,
- Listina o určení súp.čísła, vydaná Obcou Mýto pod Ďumbierom dňa 20.07.2001,
- Vek stavby - potvrdenie vydané Obcou Mýto pod Ďumbierom,

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 141, k. ú. Mýto pod Ďumbierom, obec Mýto pod Ďumbierom, okr. Brezno, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava, dňa 18.11.2020, aktualizovaný 17.11.2020,
- Informatívna katastrálna mapa vyhotovená z verejného portálu dňa 18.11.2020,
- Doplnujúce údaje znalca,
- Kontrolné zameranie a preverenie skutkového stavu,
- Fotodokumentácia,

6. Použité právne predpisy a literatúra

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

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

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

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

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu :

$$VH = M * (RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m) [\text{eur}]$$

kde :

M - počet merných jednotiek, udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ

RU - rozpočtový ukazovateľ, rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou 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.

k_{cu} - 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 publikovateľných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe.

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

k_{zp} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby, vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií 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_{vp} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby, 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.

k_x - 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.

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu :

$$TS = 100 - O \text{ [\%]}$$

kde :

O - je opotrebenie stavby [%], opotrebenie sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie sa vypočíta lineárnou a analytickou metódou. Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy :

Vek stavby (V) - vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému je sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa hodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať.

Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) - rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) - rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a i intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah:

$$Z = V + T \text{ [rok]}$$

kde :

V - vek stavby [rok]

T - znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok]

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu :

$$HO = \sum_{i=1}^n (O_i / 100) * VH_i \text{ [eur]}$$

kde :-

O_i - opotrebenie i-tej časti stavby [%]

VH_i - východisková hodnota i-tej časti stavby [eur]

n - počet častí stavby [-]

Výpočet technickej hodnoty (TH) sa vypočíta podľa vzťahu :

$$TH = TS/100 * VH \text{ [eur]} \quad \text{alebo} \quad TH = VH - HO \text{ [eur]}$$

kde :

TH - technická hodnota stavby [eur]

TS - technický stav stavby [%]

VH - východisková hodnota stavby [eur]

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [eur]

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

- bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. **Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **3. štvrtrok 2020 (= 2,638 USI Žilina)**.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Uvedenou metodikou by bol pozemok výrazne podhodnotený v porovnaní s ponukami RK a ich predajom v danej lokalite.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je aplikovaná metóda porovnávaním, ktorá objektivizuje výslednú hodnotu pozemku v danej lokalite v danom čase (vychádzam z ponúk RK - zdroj : internetové stránky RK).

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je aplikovaný súbor troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 141

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Brezno

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MÝTO POD ĎUMBIEROM

Dátum vyhotovenia: 18.11.2020

Katastrálne územie: Mýto pod Ďumbierom

Čas vyhotovenia: 15:38:24

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 141

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1129	238	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
416	1129	19	REKREAČNÁ CHATA		1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 PIPECO SLOVAKIA, s.r.o., Mostárenska 9, Brezno, PSČ 977 03, SR
IČO :

1 / 1

Titul nadobudnutia
Titul nadobudnutia

ZMLUVA O ZABEZPEČOVACOM PREVODE PRÁVA V-1366/03 ZO DŇA 24.7.2003.
VYHLÁSENIE VERITEĽA A DLŽNÍKA ZO DŇA 11.9.2003.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 4 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica o zriadení záložného práva č. 101170178/2019 zo dňa 17.05.2019 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1129 a rekr. chata s.č. 416 na parc. C- KN č. 1129.
- 4 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica o zriadení záložného práva č. 101505850/2019 zo dňa 19.06.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 1129 a rekr. chata s.č. 416 na parc. C-KN č.1129, Z-1979/2019.
- 4 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica o zriadení záložného práva č. 101784769/2019 zo dňa 22.07.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 1129 a rekr. chata s.č. 416 na parc. C-KN č.1129.
- 4 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica o zriadení záložného práva č. 101945168/2019 zo dňa 14.08.2019 na parc. C-KN č. 1129 a rekr. chata s.č. 416 na parc. C-KN č.1129.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.11.2020 za účasti vlastníka,
- Preverenie skutkového stavu vykonané dňa 15.11.2020,

Miestnu obhliadku, kontrolné zameranie a fotodokumentáciu súčasného stavu predmetných nehnuteľností som vykonala osobne dňa 15.11.2020 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností. Informácie získané od zástupcu vlastníka (Ing. Ján Ježek) obsahovo vymedzili predmet posudku (rozsah stavieb a pozemkov za účelom ohodnotenia), zároveň vlastník poskytol potrebné informácie ku špecifikovaným nehnuteľnostiam. Kontrolné zameranie bolo vykonané laserovým meracím prístrojom Bosh Plus 250, fotodokumentácia digitálnym fotoaparátom.

Zameranie pozemku nebolo vykonané, nakoľko jeho výmera je daná výlučne z údajov evidovaných na liste vlastníctva, ktorý je verejnou listinou a výmery parciel uvádzané na nej sú súčasne hodnoverným a záväzným údajom katastra za podmienok uvedených v § 70 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. v platnom znení.

d) Technická dokumentácia:

Porovnanie dokumentácie (projekt stavby, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) so skutkovým stavom pre jej absenciu nevykonávam, zistený stav v deň miestneho šetrenia a informácie od zástupcu vlastníka (Ing. Ján Ježek) je aplikovaný v posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- Z verejne prístupných listín k nehnuteľnostiam (list vlastníka, katastrálna mapa) je preukázateľný vlastnícky vzťah k predmetu ohodnotenia. Na p.č. 1129 situovaná stavba rekreačnej chaty so s.č. 416, stavba vedená katastrom popisne a polohopisne, hranice stavby RD evidované v katastrálnej mape zhodne so skutkovým stavom spolu s drobnou stavbou (prístavba a kôlna), pristavená pri hlavnej stavbe, hranice sú v teréne vymedzené prienikom stavebnej konštrukcie so zemským povrchom.
- Prístup ku stavbe je po štátnej ceste s asfaltovým povrchom, zjazdom z nej na pozemok s prašným povrchom vo vlastníctve iných osôb.
- Prístup je po cudzích pozemkoch, vecné bremeno prístupu a prechodu na prístupových pozemkoch nie je evidované katastrom.

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

Stavby:

Rekreačná chata s.č. 416 na pozemku parc.č. 1129,

Vonkajšie úpravy,

Pozemky: parc. CKN č. 1129.

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

- inžinierske siete, ktorých existencia sa dá predpokladať, ale nebolo možné ich identifikovať, prípadne na ne vlastník neupozornil.

- **ČOV** - stavba odkanalizovaná do ČOV, ku ktorej neboli predložené žiadne doklady k preukázaniu vlastníckych práv, podľa dostupných informácií bola ČOV vybudovaná vlastníkom susednej stavby,
- **záchytná nádrž vody** - nebolo preukázané vlastníctvo k nádrži, stavba napojená na úžitkovú vodu zo záchytnej plastovej nádrže (prípojka slúži k napojeniu hodnotenej stavby, je predmetom posudku).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

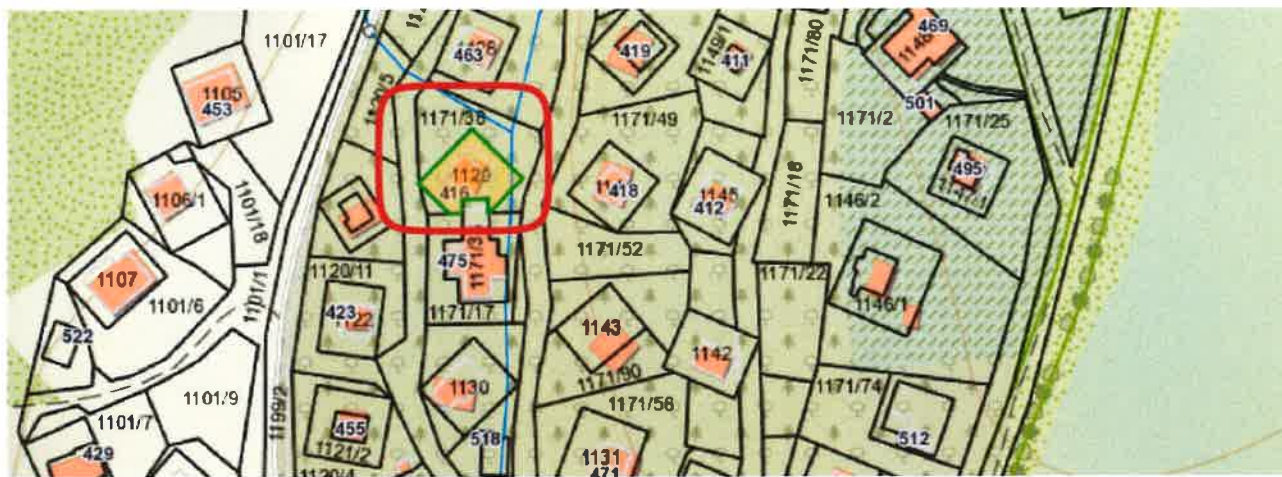
2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 Rekreačná chata s.č. 416 p.č. 1129

Hodnotená stavba súp.č. 416 p.č. 1129

- stavba s jedným nadzemným podlažím, stavba s plytkou sedlovou strechou (bez možnosti zobytnenia),
- vlastný vstup do objektu z vlastného pozemku, vstup na pozemok z verejne užívaného pozemku,
- stavba určená pre rekreáciu a oddych,
- stavba v evidencii katastra je vedená popisne aj polchopisne, evidovaná s kódom užívania „19-rekreačná chata“.

Umiestnenie stavby :



Stavba rekreačnej chaty je umiestnená v katastrálnom území Mýto pod Ďumbierom, lokalita na úpätí Nízkych Tatier v povodí potoka Štiavnička. Oceňovaná stavba je umiestnená v rekreačnej lokalite územia v doline Mlynská v tesnej blízkosti lesnej nespevnenej komunikácie, neďaleko stavby miestny potok. Územie s prevahou stavieb na rekreáciu a oddych, v bezprostrednej blízkosti bez občianskej vybavenosti (obchody, služby a pod.), do centra obce Mýto pod Ďumbierom autom do 5-10 min. za bežnej premávky. Prístup ku hodnotenej nehnuteľnosti je zjazdom zo štátnej cesty do lokality Mlynná, stavba prístupná cestou s prašným povrchom a prejazdom mostíkom cez miestny potok Štiavnička. Prístupové komunikácie umiestnené na pozemkoch v vlastníctve tretích osôb, na prístupových pozemkoch nie je evidované vecné bremeno prístupu v prospech stavby s.č. 416, resp. ku p.č. 1129.

Územie bez zaťaženia hlukom, prašnosťou od dopravy, v blízkosti stavby sa nevyskytuje žiadna výrobná ani skladová prevádzka.

Napojenie stavby na inžinierske siete :

V zmysle stavebného zákona sú prípojky inžinierskych sietí neoddeliteľnou súčasťou stavby a slúžia stavbe, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie.

Zdieľajú právny režim hlavnej stavby a to aj v prípade, ak boli realizované následne po dokončení stavby, pričom rok opotrebenia začína rokom preukázateľného, resp. predpokladaného začiatku k jeho (ich) užívania.

- zásobovanie stavby vodou - stavba je zásobovaná iba úžitkovou vodou z potoka, pri potoku vsadená záchytná plastová skruža, hladina vody v nádrži je na úrovni hladiny potoka, z nádrže je zemou vedená polyuretánová hadica do stavby, voda sa čerpá do stavby malým prenosným domovým čerpadlom (informácia zástupcu vlastníka), v deň miestneho šetrenia čerpadlo nebolo na stavbe (jedná sa o nezabudovaný prvok).

- kanalizačná prípojka - stavba odkanalizovaná do ČOV, pôvodne bola stavba odkanalizovaná do žumpy, prípojka kanalizácie je predmetom posudku, ČOV nie je predmetom posudku, nakoľko neboli predložené žiadne doklady k preukázaniu vlastníka tejto vodnej stavby, podľa dostupných informácií bola ČOV postavená vlastníkom susednej stavby.

- dažďová kanalizácia - zo strechy odvedená strešnými žľabmi a zvodni voľne na terén,

- prípojka NN - stavba napojená na miestny rozvod NN,

- prípojka plynu - v danom území bez možnosti napojenia na plyn,

- vykurovanie stavby a príprava TUV - stavba vykurovaná krbom s teplovzdušným výfukom.



Plastová skruža umiestnená na pri miestnom potoku, pre zachyt úžitkovej vody



ČOV



- meranie spotreby NN

Riziká s užívaním nehnuteľnosti :

V stavbe boli odmontované prvky - kuchynská linka, sporák, umývadlo, batérie.

POPIS STAVBY

Jedná sa o prízemnú stavbu samostatne stojacu. Stavba rekreačnej chaty je vybudovaná ako typizovaná rekreačná chata typ L-24. Pôdorys obdĺžnikového tvaru s malým výrezom na jednej strane, kde sú umiestnené vstupné betónové schody. Stavba s jedným nadzemným podlažím bez podpiwničenia, osadená s vyvýšenými základmi a podmurovkou, táto skutočnosť je využitá čiastočne s vytvorením priestoru na uskladnenie dreva (svetlá výška 1,00 m / plocha 1,20*1,20). Zo zadnej strany stavby je pristavaná drevená stavba (hodnotím ju ako „drobnú stavbu), slúži pre uskladnenie dreva. Strecha plytká sedlová, bez možnosti zobytnenia.

Dispozícia prízemnia : vstup cez vonkajšie schody do komunikačného priestoru uzavretej verandy. Ďalšie priestory - kuchyňa, spálňa, obývacia izba s krbom, krytá otvorená terasa, sociálne zázemie - chodba, sprcha, WC.

STAVEBNOTECHNICKÉ PREVEDENIE STAVBY

- základové konštrukcie pásové z prostého betónu prekladané kameňom, s vodorovnou izoláciou,
- nosné stenové konštrukcie - montované z veľkoplošných drevených panelov s tepelnou izoláciou, obvodová konštrukcia z exteriéru obitá drevom,
- deliace priečky - montované panely bez izolácie,
- strop - montovaný drevený s rovným podhladom,

- strecha - sedlová plytká,
- krytina - plech s náterom,
- klampiarske konštrukcie - z plechu s náterom,
- úprava exteriérových plôch obvodového muriva - drevený obklad,
- výplne otvorov - okná v prevažujúcej miere zdvojené len na verande jednoduché zasklenie, drevené okenice na všetkých oknách okrem verandy, dvere rámové plné alebo čiastočne presklené, v sociálnom zázemí (sprcha, WC - bez dverí),
- úprava interiérových stien a stropov hladkými omietkami, v miestach so zvýšeným namáhaním vlhkosťou prípadne dopadom gravitačnej vody sú steny doplnené keramickým obkladom,
- podlahové konštrukcie - doskové s povrchovou úpravou lakovaním,
- vybavenie kúpeľne - sprcha, keramické umývadlo, WC kombi (umývadlo, WC a batérie - demontované),
- vybavenie kuchyne - priestor kuchyne bez vybavenia,
- vykurovanie - krbom a teplovzdušným výfukom z krbu,
- elektroinštalácia - domový rozvod NN umelého osvetlenia a zásuvkový rozvod, automatické istenie (poistky), poistková skriňa umiestnená na fasáde zo zadnej strany stavby.

- Bližší popis prevedenia konštrukčných prvkov a vybavenia objektu je zrejмый z tabuľky bodového hodnotenia jednotlivých podlaží podľa prílohy č. 1 metodiky (aplikovaná nedokončenosť prvku - asanované prvky na stavbe).

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1970	$1,2 \cdot (4,865 \cdot 3,881 + 1,817 \cdot 4,862 + 4,053 \cdot 2,368 + 1,732 \cdot 3,703 + 0,935 \cdot 3,057 + 1,454 \cdot 0,908 + 0,885 \cdot 1,453 + 1,880 \cdot 1,895)$	63,3	$80/63,3 = 1,264$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005	100	1005,0
3	Podmurovka			
	3.2.a nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z opracovaného kameňa	975	100	975,0
4	Murivo			
	4.3.a montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	2040	100	2040,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.2 sadrokartónové	245	100	245,0
6	Vnútorne omietky			

	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315	100	315,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	455	100	455,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	590	100	590,0
12	Klambiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	55	100	55,0
13	Klambiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14.	Fasádne omietky			
	14.1 obklady keramické	300	100	300,0
16	Dvere			
	16.4 rámové s výplňou	350	100	350,0
17	Okná			
	17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
19	Okenice a vonkajšie rolety			
	19.1 drevené	90	100	90,0
21	Podlahy miestností			
	21.8 palubovky, dosky, xylolit	195	100	195,0
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)			
	23.2 svetelná	185	100	185,0
26	Rozvod vody			
	26.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	45	100	45,0
	Spolu	8005		8005,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	29.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
30	Zdroj teplej vody			
	30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	70	0	0,0
32	Vybavenie kuchyne			
	32.1 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	70	0	0,0
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
33	Vnútrotné vybavenie			
	33.5 umývadlo (1 ks)	15	0	0,0
	33.9 samostatná sprcha (1 ks)	80	100	80,0
34	Vodovodné batérie			
	34.1 pákové nerezové (3 ks)	75	0	0,0
35	Záchod			
	35.2 splachovací bez umývadla (1 ks)	30	0	0,0
36	Vnútrotné obklady			
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	36.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	36.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0

38	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
	Kozub			
	38.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	480	100	480,0
	Spolu	1020		730,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8005 + 1020 \cdot 1,264) / 30,1260$	$(8005 + 730 \cdot 1,264) / 30,1260$	308,51	296,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	11,51	50,00	5,76
2	Zvislé konštrukcie	37,30	50,00	18,65
3	Stropy	8,70	50,00	4,35
4	Zastrešenie bez krytiny	5,21	50,00	2,61
5	Krytina strechy	6,75	30,00	2,03
6	Klampiarske konštrukcie	0,86	30,00	0,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,61	30,00	1,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,43	30,00	1,03
9	Vnútorné keramické obklady	1,66	30,00	0,50
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,01	30,00	1,20
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,35	30,00	1,31
14	Povrchy podláh	2,23	30,00	0,67
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	2,12	40,00	0,85
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,52	30,00	0,16
19	Vnútorná kanalizácia	0,29	30,00	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,92	30,00	0,28
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,53	30,00	1,96
	Opotrebenie			42,79%
	Technický stav			57,21%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	308,51 €/m ² *63,30 m ² *2,638*0,95	48 940,83
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	296,35 €/m ² *63,30 m ² *2,638*0,95	47 011,82
Technická hodnota	57,21% z 47 011,82	26 895,46

Dokončenosť stavby: (47 011,82€ / 48 940,83€) * 100 % = 96,06%

Nedokončenosť stavby pozostáva z asanovaných sanity (WC, umývadlo, batérie, okrem priestoru sprchy, ktorá je vytvorená ako samostatný priestor s keramikou dlažbou a obkladom, v sprche asanovaná batéria), asanovanie kuchynskej linky.

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad dreva, p.č. 1129

POPIS STAVBY

Doplňkovú funkciu k stavbe hlavnej tvorí sklad dreva (kôlna) umiestnená zo zadnej strany stavby.

Konštrukčné prevedenie stavby :

- základové konštrukcie pásové,
- stenové konštrukcie drevené,
- strecha pultová,
- klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu,
- krytina plechová,
- dvere zvlakové s výplňou.



ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1970	2,50*2,00	5	18/5=3,600

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675

4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žl'aby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3535

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3535 + 0 * 3,600)/30,1260$	117,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,34 \text{ €/m}^2 * 5,00 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	1 470,33
Technická hodnota	$16,67\% \text{ z } 1 470,33$	245,10

2.2.2 - vodovodná prípojka

V zmysle stavebného zákona sú prípojky inžinierskych sietí neoddeliteľnou súčasťou stavby a slúžia stavbe, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie. Zdieľajú právny režim hlavnej stavby a to aj v prípade, ak boli realizované následne po dokončení stavby, pričom rok opotrebenia začína rokom preukázateľného, resp. predpokladaného začiatku k jeho (ich) užívania.

- zásobovanie stavby vodou - stavba je zásobovaná iba úžitkovou vodou z potoka, pri potoku vsadená záchytná plastová skruža, hladina vody v nádrži je na úrovni hladiny potoka, z nádrže je zemou vedená polyuretánová hadica do stavby, voda sa čerpá do stavby malým prenosným domovým čerpadlom (informácia zástupcu vlastníka), v deň miestneho šetrenia čerpadlo nebolo na stavbe (jedná sa o nezabudovaný prvok).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- vodovodná prípojka	1996	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 41,49 €/bm * 2,638 * 0,95	1 039,78
Technická hodnota	60,00 % z 1 039,78 €	623,87

2.2.3 - prípojka kanalizácie

V zmysle stavebného zákona sú prípojky inžinierskych sietí neoddeliteľnou súčasťou stavby a slúžia stavbe, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie. Zdieľajú právny režim hlavnej stavby a to aj v prípade, ak boli realizované následne po dokončení stavby, pričom rok opotrebenia začína rokom preukázateľného, resp. predpokladaného začiatku k jeho (ich) užívania.

- kanalizačná prípojka - stavba odkanalizovaná do ČOV, pôvodne bola stavba odkanalizovaná do žumpy, prípojka kanalizácie je predmetom posudku, ČOV nie je predmetom posudku, nakoľko neboli predložené žiadne doklady k preukázaniu vlastníka tejto vodnej stavby, podľa dostupných informácií bola ČOV postavená vlastníkom susednej stavby.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- prípojka kanalizácie	1996	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	352,66
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 352,66 \text{ €}$	211,60

2.2.4 - prípojka NN

V zmysle stavebného zákona sú prípojky inžinierskych sietí neoddeliteľnou súčasťou stavby a slúžia stavbe, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie. Zdieľajú právny režim hlavnej stavby a to aj v prípade, ak boli realizované následne po dokončení stavby, pričom rok opotrebenia začína rokom preukázateľného, resp. predpokladaného začiatku k jeho (ich) užívania.

- prípojka NN - stavba napojená na miestny rozvod NN,

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm

Počet merných jednotiek: 15 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- prípojka NN	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	555,23
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 555,23 \text{ €}$	92,56

2.2.5 - vonkajšie schody**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:

822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS:

2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $4 \cdot 1,00 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
- vonkajšie schody	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm stupňa} \cdot 18,09 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	181,34
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 181,34 \text{ €}$	30,23

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekreačná chata s.č. 416	47 011,82	26 895,46
Sklad dreva	1 470,33	245,10
Vonkajšie úpravy		
- vodovodná prípojka	1 039,78	623,87
- prípojka kanalizácie	352,66	211,60
- prípojka NN	555,23	92,56
- vonkajšie schody	181,34	30,23
Celkom za Vonkajšie úpravy	2 129,01	958,26
Celkom:	50 611,16	28 098,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Umiestnenie stavby

Stavba rekreačnej chaty je umiestnená v katastrálnom území Mýto pod Ďumbierom, lokalita na úpätí Nízkych Tatier v povodí potoka Štiavnička. Oceňovaná stavba je umiestnená v rekreačnej lokalite územia v doline Mlynská v tesnej blízkosti lesnej nespevnenej komunikácie, neďaleko stavby miestny potok. Územie s prevahou stavieb na rekreáciu a oddych, v bezprostrednej blízkosti bez občianskej vybavenosti (obchody, služby a pod.), do centra obce Mýto pod Ďumbierom autom do 5-10 min. za bežnej premávky. Prístup ku hodnotenej nehnuteľnosti je zjazdom zo štátnej cesty do lokality Mlynná, stavba prístupná cestou s prašným povrchom a prejazdom mostíkom cez miestny potok Štiavnička. Prístupové komunikácie umiestnené na pozemkoch v vlastníctve tretích osôb, na prístupových pozemkoch nie je evidované vecné bremeno prístupu v prospech stavby s.č. 416, resp. ku p.č. 1129.

Územie bez zaťaženia hlukom, prašnosťou od dopravy, v blízkosti stavby sa nevyskytuje žiadna výrobná ani skladová prevádzka.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Stavebno-právny účel užívania :

V zmysle právneho stavu - jedná sa o stavbu určenú na rekreáciu a oddych, spĺňa podmienku charakteru stavby „rekreačná chata“, vedená na LV č. 141 kódom užívania „19-rekreačná chata“.

Adaptabilita účelu užívania :

Zmena účelu užívania na iný účel je podmienené povolením stavebného úradu, táto zmena musí byť v súlade s regulatívmi územnoplánovacej dokumentácie obce. S iným využitím v danom čase a mieste sa neuvažuje.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

nie sú známe - zmena sa nepripravuje,

Stavebno-konštrukčné riziká

neboli zistené,

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - zodpovedajú ochranným pásmam pre vodné stavby (napr. žumpa, ČOV, septik a pod.) stavba odkanalizovaná do ČOV. Nebol preukázaný vlastnícky vzťah k ČOV - nie je predmetom posudku.

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - zodpovedajú ochranným pásmam inžinierskych sietí vedených na pozemku vlastníka a príslahlých pozemkoch, stavba napojená na miestny rozvod NN, zhodnotenie rizika - bez rizika,

- záplavové územie - v blízkosti stavby miestny potok, nie sú známe záplavy v posledných 10-tich rokoch, ani vlastník na uvedené prípadne riziko neupozornil.

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov :

- užívanie pozemkov a stavby: totožné,

- ťarchy - evidované záložné práva daňového úradu.

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota je stanovená (v zmysle vyhlášky č. 482/2004 Z.z.) metódou polohovej diferenciácie, ktorá vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý je odvodený z priemerného koeficientu polohovej diferenciácie a zohľadňuje vplyv trhu na všeobecnú hodnotu. Pri jej stanovení je využitá metodika vydaná Ústavom súdneho inžinierstva ŽU v Žiline, ktorá udáva priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre stavby bytovej a občianskej výstavby a pre veľkosť daného sídelného útvaru (ostatné obce) v rozpätí 0,20-0,30 s možnosťou doporučeného navýšenia o +0,15.

Vzhľadom na vývoj cien nehnuteľností v čase ohodnotenia podľa pomeru priemernej všeobecnej hodnoty porovnateľných stavieb na trhu s nehnuteľnosťami k technickej hodnote stavieb a lokalite, v ktorej sa stavba nachádza, stanovujem hodnotu koeficientu na úrovni 0,55. Takto stanovená hodnota je objektívnou hodnotou, ktorú by bolo možné získať jej predajom v danom mieste a v danom čase.

Aplikovaním doporučených parametrov pre stavbu v danej lokalite, by bola stavba výrazne podhodnotená, čo by bolo v rozpore s vyhláškou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	1,350	13	17,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,248	7	1,74
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,350	8	10,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,450	4	1,80
19	Názor znalca výborná nehnuteľnosť	I.	1,350	20	27,00
	Spolu			180	169,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 169,39 / 180$	0,941
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 28\,098,82 \text{ €} * 0,941$	26 440,99 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pozemok registra C-KN, zastavané plochy a nádvorcia, umiestnený mimo zastavaného územia obce v území s rekreačnými stavbami. V danom území možnosť napojenia na rozvod NN, vo väčšine stavieb odkanalizovanie riešené do žumpy, resp. do ČOV. Voda z miestneho potoka (úžitková voda). Prístup k hodnotenému pozemku je upravenými plochami vymedzujúcimi hranice prístupových komunikácií na pozemkoch vo vlastníctve iných osôb, resp. cesta na pozemku vo vlastníctve obce.

3.2.1.1 k.ú. Mýto pod Ďumbierom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1129	zastavaná plocha a nádvorie	238,00	1/1	238,00

Obec:

Mýto pod Ďumbierom

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3104
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,3104$	10,44 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1129	238,00 m ² * 10,44 €/m ² * 1/1	2 484,72
Spolu		2 484,72

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

3.2.2.1 k.ú. Mýto pod Ďumbierom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1129	zastavaná plocha a nádvorie	238,00	1/1	238,00

Počet MJ pozemku: 238,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Ponuka 1 - lokalita Mlynná dolina

**REZERVOVANÉ! Vynikajúci pozemok Mýto pod Ďumbierom**Reality Mýto pod ĎumbieromRekreačný pozemok | NEZADANÉ | 634 m²

Ponúkame na predaj pozemok vhodný na výstavbu rodinného domu, chaty, vo vyhľadávanej lokalite

Publikované: 22.01.2020 Aktualizované: 17.11.2020

Rekreačný pozemok na Predaj Mýto pod Ďumbierom**42 710 €** 67 €/m²

Ponúkame na predaj pozemok vhodný na výstavbu rodinného domu, chaty, vo vyhľadávanej lokalite Mýto pod Ďumbierom. Pozemok má rozlohu 634 m². Nachádza sa priamo pri obecnej komunikácii a napriek tomu v tichej lokalite, čo ponúka novému majiteľovi príležitosť mať vlastnú nehnuteľnosť na oddych, a zároveň využívať možnosti, ktoré v danej lokalite nájdete: lyžiarske stredisko, početné cyklotrasy, turistické chodníky, hubárčenie, prechádzky krásnou prírodou, jazda na koni.. 6 minút cesty autom je Ski Centrum Tále s wellness a za 20 minút sa ocitnete na Chopku.

V obci je kompletná občianska vybavenosť, reštaurácie, potraviny, autobusová zastávka s priamym napojením na Tále, Chopok, Čertovicu, Liptovský Mikuláš, Brezno a Banskú Bystricu. Inžinierske siete sú v dosahu.

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

RE0006495-20-000088

Dátum k dokladu:

17. 11. 2020

Počet MJ pozemkov:634,00 m²**Cena pozemku podľa dokladu:**

42 710,00 €

Cena pozemku na MJ:67,37 €/m²

Ponuka 2 - Mlynná dolina

**Predaj pozemkov - Mlynná dolina, Mýto pod Ďumbierom**Reality Mýto pod ĎumbieromRekreačný pozemok | nezadaná | 660 m²

Mesto Brezno ponúka pre záujemcov oddychu, relaxu no i aktívneho oddychu vynikajúcu príležitosť investovať do pozemku v katastri Brezna, v lesnom prostredí doliny Mlynná, ktorá sa nachádza na južnej strane pohoria Nízke Tatry. Budúci vlastníci novovybudovaných parciel si môžu vybrať z trinástich pozemkov, ktorých výmera sa pohybuje od 598 do 1317 m². Nachádzajú sa v bezprostrednej blízkosti už existujúcej rekreačnej oblasti Mýta pod Ďumbierom. V dosahu niekoľkých minút jazdy autom je známe lyžiarske stredisko s lanovkou, wellness v Bystrej, najväčšia krasová jaskyňa južnej strany Nízkych Tatier alebo verejnosti dostupné prírodné pramene s liečivou vodou v Mýte i vyššie položenej obci Jarabá.

Mesto Brezno ponúka pre záujemcov oddychu, relaxu no i aktívneho oddychu vynikajúcu príležitosť

Publikované: 18.08.2020 Aktualizované: 13.10.2020

Rekreačný pozemok na Predaj Mýto pod Ďumbierom

29 700 € 45 €/m²

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: RE0005719-20-000001
Dátum k dokladu: 17. 11. 2020
Počet MJ pozemkov: 660,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 29 700,00 €
Cena pozemku na MJ: 45,00 €/m²

Ponuka 3 - Mýto pod Ďumbierom



Pozemok vo vyhľadávanej lokalite na výstavbu domčeka, chatky

Reality Mýto pod Ďumbierom

Pozemok pre rodinné domy | NEZADANÉ | 400 m²

Ponúkame na predaj pozemok vhodný na výstavbu chatky vo vyhľadávanej lokalite Mýto pod Ďumbierom. Pozemok má rozlohu 303 m², nachádza sa priamo pri obecnej komunikácii a napriek tomu v tichej lokalite, čo ponúka novému majiteľovi príležitosť mať vlastnú nehnuteľnosť na oddych, a zároveň využívať možnosti, ktoré v danej lokalite nájdete: lyžiarske stredisko, početné cyklotrasy, turistické chodníky, hubárčenie, prechádzky krásnou prírodou, jazda na koni... 6 minút cesty autom je Ski Centrum Tále s wellness a za 20 minút sa ocitnete na Chopku. V obci je kompletná občianska vybavenosť, reštaurácie, potraviny, autobusová zastávka s priamym napojením na Tále, Chopok, Čertovicu, Liptovský Mikuláš, Brezno a Banskú Bystricu. Inžinierske siete sú v dosahu. Ponúkame na predaj pozemok vhodný na výstavbu chatky vo vyhľadávanej lokalite Mýto pod Ďumbierom

Publikované: 22.01.2020 Aktualizované: 17.11.2020

Pozemok pre rodinné domy na Predaj Mýto pod Ďumbierom

30 000 € 75 €/m²

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: RE0006495-20-000067
Dátum k dokladu: 17. 11. 2020
Počet MJ pozemkov: 400,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 30 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 75,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Ponuka 1 - lokalita Mlynná dolina	Ponuka 2 - Mlynná dolina	Ponuka 3 - Mýto pod Ďumbierom
Cena porovnateľného majetku [€]	42 710,00 (ponuková cena)	29 700,00 (ponuková cena)	30 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	67,37	45,00	75,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 3,00 %	- 3,00 %	- 3,00 %

- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	+ 5,00 %	+ 10,00 %	+ 5,00 %
- vplyv polohy pozemku v zóne	lepšie	lepšie	lepšie
Fyzické faktory	- 5,00 %	- 10,00 %	- 10,00 %
- technická infraštruktúra	horšie	horšie	horšie
Spolu:	- 3,00 %	- 3,00 %	- 8,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	65,35	43,65	69,00
Priemerná porovnateľná hodnota			57,76 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Ponuka 1 - lokalita Mlynná dolina: $67,37 + 67,37 * (-0,0300 + 0,0500 - 0,0500) = 65,35 \text{ €/m}^2$

Ponuka 3 - Mlynná dolina: $45,00 + 45,00 * (-0,0300 + 0,1000 - 0,1000) = 43,65 \text{ €/m}^2$

Ponuka 4 - Mýto pod Ďumbierom: $75,00 + 75,00 * (-0,0300 + 0,0500 - 0,1000) = 69,00 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(65,35 * 634 + 43,65 * 660 + 69,00 * 400) / (634,00 + 660,00 + 400,00) = 57,76 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		57,76 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{POZ} = 238 \text{ m}^2 * 57,76 \text{ €/m}^2$	13 746,88 €

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	2 484,72
Porovnávacia metóda	13 746,88

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov **bola použitá porovnávacia metóda**

VŠH pozemkov = 13 746,88 €

VŠH na MJ = 57,76 €/m²

III. ZÁVER

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty :

Rekreačná chata s.č. 416 p.č. 1129, pozemok CKN č. 1129 v katastrálnom území

Mýto pod Ďumbierom, obec Mýto pod Ďumbierom, nehnuteľnosti vedené na LV č. 141,

- dražba majetku úpadcu PIPECO SLOVAKIA, s.r.o. Mostárenská 9, Brezno, IČO : 36005932.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rekreačná chata s.č. 416	25 308,63
Sklad dreva	230,64
Vonkajšie úpravy	
- vodovodná prípojka	587,06
- prípojka kanalizácie	199,12
- prípojka NN	87,10
- vonkajšie schody	28,45
Spolu za Vonkajšie úpravy	901,72
Spolu stavby	26 440,99
Pozemky	
k.ú. Mýto pod Ďumbierom - parc. č. 1129 (238 m ²)	13 746,88
Všeobecná hodnota celkom	40 187,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	40 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisícdeväťsto Eur	

V Banskej Bystrici, dňa 19.11.2020




Ing. Jarmila Šinkovičová

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1 (str.č. 26)

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 141, k. ú. Mýto pod Ďumbierom, obec Mýto pod Ďumbierom, okr. Brezno, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava, dňa 18.11.2020, aktualizovaný 17.11.2020,

Príloha č. 2 (str.č. 27)

Informatívna katastrálna mapa vyhotovená z verejného portálu dňa 18.11.2020,

Príloha č. 3 (str.č. 28-30)

Zápisnica o prerokovaní vydania stavebného povolenia, zo dňa 23.10.1968,

Príloha č. 4 (str.č. 31-32)

Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia o dodatočnom povolení stavby, vydané pod č. ŽP-2519/92, ev.č. 122/92, dňa 5.11.1992,

Príloha č. 5 (str.č. 33)

Listina o určení súp.čísla, vydaná Obcou Mýto pod Ďumbierom dňa 20.07.2001,

Príloha č. 6 (str.č. 34)

Vek stavby - potvrdenie vydané Obcou Mýto pod Ďumbierom,

Príloha č. 7 (str.č. 35)

Schéma stavby,

Príloha č. 8 (str.č. 36-38)

Fotodokumentácia,

Príloha č. 9 (str.č. 39)

Znalecká doložka.

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

Okres: Brezno

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MÝTO POD ĎUMBIEROM

Dátum vyhotovenia 18.11.2020

Katastrálne územie: Mýto pod Ďumbierom

Čas vyhotovenia: 15:38:24

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 141

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1129	238	zastavaná plocha a nádvorie	16	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
416	1129	19	REKREAČNÁ CHATA		1

Legenda:

Druh stavby:

19 - Budova pre šport a na rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
 miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 PIPECO SLOVAKIA, s.r.o., Mostárenska 9, Brezno, PSČ 977 03, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia

ZMLUVA O ZABEZPEČOVACOM PREVODE PRÁVA V-1366/03 ZO DŇA 24.7.2003.

Titul nadobudnutia

VYHLÁSENIE VERITEĽA A DLŽNÍKA ZO DŇA 11.9.2003.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 4 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica o zriadení záložného práva č. 101170178/2019 zo dňa 17.05.2019 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1129 a rekr. chata s.č. 416 na parc. C- KN č. 1129.
- 4 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica o zriadení záložného práva č. 101505850/2019 zo dňa 19.06.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 1129 a rekr. chata s.č. 416 na parc. C-KN č.1129, Z-1979/2019.
- 4 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica o zriadení záložného práva č. 101784769/2019 zo dňa 22.07.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 1129 a rekr. chata s.č. 416 na parc. C-KN č.1129.
- 4 Rozhodnutie Daňového úradu Banská Bystrica, Nová 13, Banská Bystrica o zriadení záložného práva č. 101945168/2019 zo dňa 14.08.2019 na parc. C-KN č. 1129 a rekr. chata s.č. 416 na parc. C-KN č.1129.

Iné údaje:

Bez zápisu.

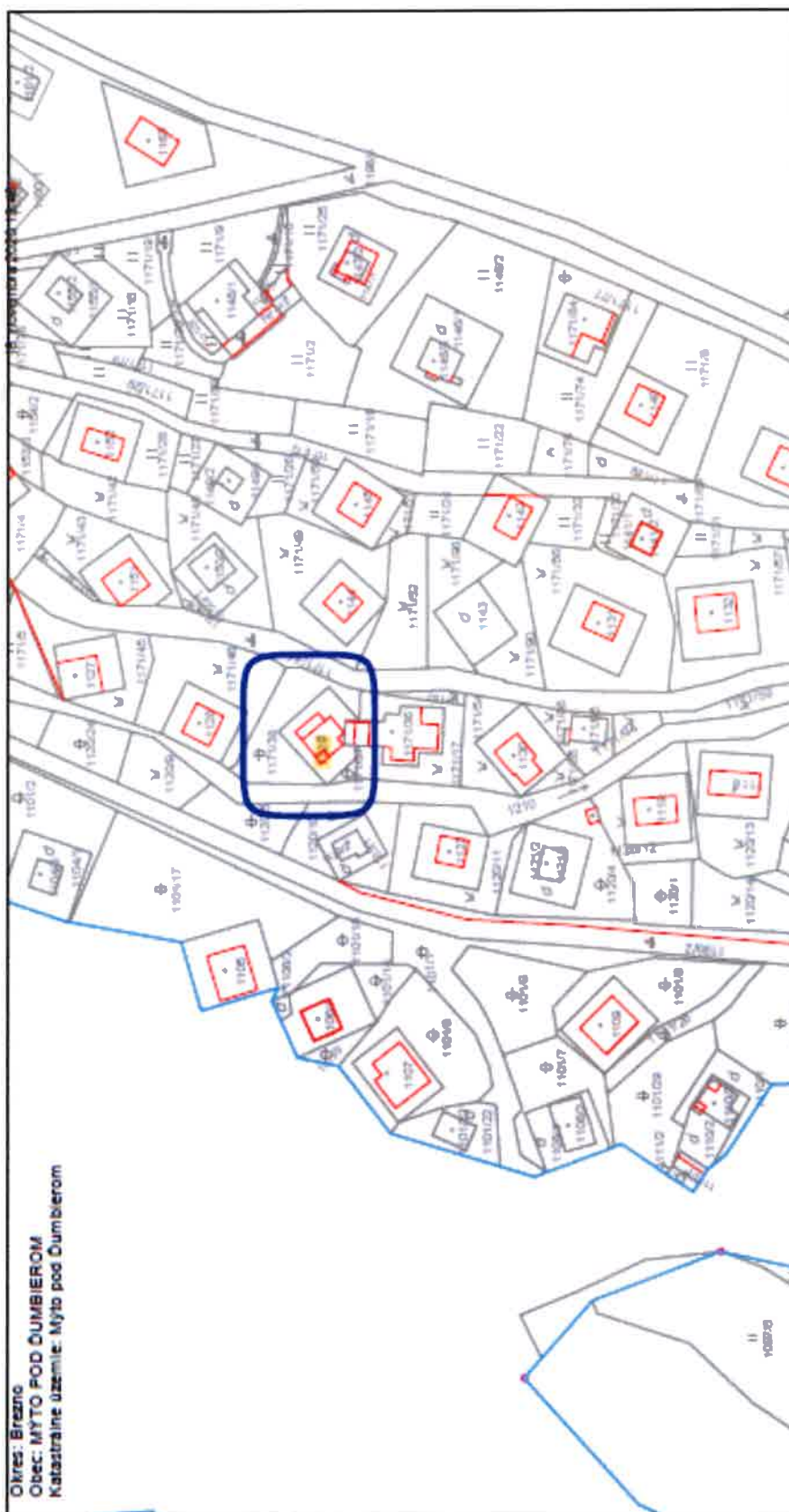
Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informačná kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



Okres: Břežno
Obec: MYTO POD ĎUMBIEROM
Katastrálne územie: Myto pod Ďumbierom

SCALE 1:1319



Z A P I S N I C A

napisala dne 13. x. 1968. na MUV v Bratislavě. Jazyk: slovenský

szervezési pozícióra pra fiedatela

..... obyvatele, obec *Breznice - Gáborovo, č. 16* + chlapci z obcí: *Štúrovo, Záhony*.

Prilamni : 1. Za odobrenje in izdajo ...

2. Is missing heading *Ellis' Leaf* *fruit* *in* *H. E. E.*

3. The second cleavage ...
Judith Alex & Co. Cleavage, etc.

4. Suspect :

5. Definire colita stercariae zumi preure id. 18

Memorany žiadajú predložiť a doslova rozpracovať patrocisť dohody cieľom vydanu.

stavěním poručena pro zvláštní *reklamny, 16. 11.*

Podľa ... *niks. ilahy* ...
 cele/ach/ 8198 ... *Myth. J. Stuck* ...

11. Vlastní okraje: *403 Kř, 2. úst.* 10. - 10. -

Hranice parcely odděluje od ostatní části obce přírodním systémem uzavřených zástěh a hlavně podlažní misky žadatelů a majitelů sousedních pozemků, které s nimi spojují vlastní spory.

Stavom podnikateľov domi sa p. vol. adhezoz pre výstavbu rady ONV za tých
to podnikateľov

OVERIL

Ur Taf

1. Stavebná čiara sa určuje

2. Základ stavby sa urobí vo vzdialenosti cm, a, od hranice pozemku majiteľa Rimsa /odkvap/ stavby bude cm tak, že tento svojom šírkou nebude zasahovať /vrátane okapového žlabu/ do pozemku suseda.

3. Výškové osadenie stavby sa určuje

Popis stavby

Projekt vyhotovil *Hautraus clatko typ L-24*

obyvateľ

Stavba je projektovaná o rozsahu izieb s príslušenstvom.

Zastavaná plocha je m², obytňá plocha m². Základy budú z-

materiálu murivo krytina Na strešné

konštrukcii stavebník urobí tieto opatrenia

Okenné otvory na iné pozemky sa podľa projektu zriaďujú a v nasledovných rozmeroch

Vyjadrenie k varcijným zariadeniam a podmienky pre zachovanie ochranných pásiem /cesta, železnica, vysoké napätie a pod./

Iné podmienky :

Viacnásť konštrukcií pri HNV a myšľ. pod. Lumb. dopravníky
výstavbu rekreačnej chaty podľa priloženého návrhu
typ. 1-24. súvisiacimý a dolie. výzva. Chatku
na tráv. priestrechy rady do terénu miestna stredná
konštrukcia.

Podľa výsledku dnešného rokovania je - ~~nie~~ je možné, aby odber pr
výstavbu rady ONV vydal stavebníkovi stavebné povolenie na :

výstavbu rekreačnej chaty

D. a. h.

Za ONV :



Ziadateľ :

Rufusovod E.

Za HNV :

Susedia :

Ostatní zainteresovaní :

Právoplatné a vykonateľné
dňa 1. 11. 1992**OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA BREZNO**

oddelenie: územného rozvoja a stavebného poriadku

Číslo: ŽP-2519/92

Ev. číslo: 122/92

V Brezne dňa: 5. 11. 1992

Vybavuje: Ing. Križmová

VEC: Mikuláš Rúfus a manž., Brezno - [REDACTED]
- dodatočné povolenie stavby**R O Z H O D N U T I E**

Obvodný úrad životného prostredia Brezno, ako príslušný správny orgán v zmysle ustanovenia § 5 zákona číslo 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie, vo veci žiadosti Mikuláša Rúfusa a manželky, o dodatočné povolenie stavby rekreačnej chaty pop. č. 16 na pozemku parc. č. 1129, v k. ú. Mýto pod Ďumbierom takto

r o z h o d o l :

podľa ustanovenia § 88 odst. 1 písm. "b" zákona číslo 50/1976 Zb. - stavebného zákona v znení zákona číslo 262/1992 Zb.

d o d a t o č n e p o v o l u j e

stavbu rekreačnej chaty pop. č. 16, na pozemku parc. č. 1129, v k. ú. Mýto pod Ďumbierom, stavebníka Mikuláša Rúfusa a manželky, a zároveň súhlasí s jej užívaním na rekreačné účely.

O d ô v o d n e n i e :

Obvodný úrad životného prostredia Brezno na základe žiadosti Mikuláša Rúfusa a manželky o dodatočné povolenie stavby rekreačnej chaty pop. č. 16, na pozemku parc. č. 1129, v k. ú. Mýto pod Ďumbierom, zahájil listom č. ŽP-2519/92 zo dňa

OVERIL

[Signature]

- 2 -

15. 9. 1992 konanie podľa ustanovenie § 88 odst. 1 písm. "b" stavebného zákona. Stavebný úrad prejednal konanie stavebníka ako priestupok podľa ustanovenia § 105 stavebného zákona. Obec Mýto pod Ďumbierom záväzným stanoviskom č. 607/92 zo dňa 7. 9. 1992 dal súhlas s dodatočným povolením predmetnej stavby. Pozemok parc. č. 1129 v k. ú. Mýto pod Ďumbierom je podľa listu vlastníctva č. 141 zo dňa 8. 9. 1992 vo vlastníctve Mikuláša Rúfusa a manželky. Zo strany účastníkov konania neboli podané žiadne námietky.

Na základe uvedeného Obvodný úrad životného prostredia Brezno rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad životného prostredia v Banskej Bystrici prostredníctvom tunajšieho úradu.

Cyril U h r í k
vedúci oddelenia



Doručuje sa:

- 1/ Mikuláš Rúfus a manželka, Brezno - [REDACTED]
- 2/ Obvodný úrad ŽP - úsek ŠOP - Brezno
- 3/ Obecny úrad - starosta obce - Mýto pod Ďumbierom

Obec Mýto pod Ďumbierom**LISTINA o určení súpisného čísla**

Obec Mýto pod Ďumbierom okres Brezno kraj banskobystrický, číselný kód obce 508811, číselný kód okresu 603, číselný kód kraja 5301

číslo 475/2001 dátum 20.7.2001

Obec Mýto pod Ďumbierom podľa § 14 zák. Národnej rady SR č. 221/1996 Zb. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky

u r e d u j e

pre stavbu postavenú v obci Mýto pod Ďumbierom, v časti obce Mlynná,
súpisné číslo 416, orientačné číslo _____

Stavba sa nachádza v katastrálnom území Mýto pod Ďumbierom, číselný kód 839175
na parcele č. 1122 a ide o rekreačnú chatu

Vlastníkom stavby je Nikoláš Rúfus, [redacted] bytom [redacted]
a manželka Edita Rúfusová, [redacted] bytom [redacted]

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, vydal
Obvodný úrad ŽP Brezno dňa 5.11.1992 pod č. ŽP 2513/92



Juraj Mišáni
starosta obce

[Handwritten signature]

OVERIL

[Handwritten signature]



OBEC MÝTO POD ĎUMBIEROM

976 41 Mýto pod Ďumbierom č. 64 IČO 00313637 DIČ 2021169920
tel./fax: 048/6195106, www.mytopoddumbierom.sk, e-mail: ocumytopd@stonline.sk

Lumax Slovakia, s.r.o.

Rozálka 2

902 01 Pezinok

Váš list z/načky/z o dňa

Naša značka
600/2020

Vybavuje
Komorová

Mýto pod Ďumbierom, dňa
26.10.2020

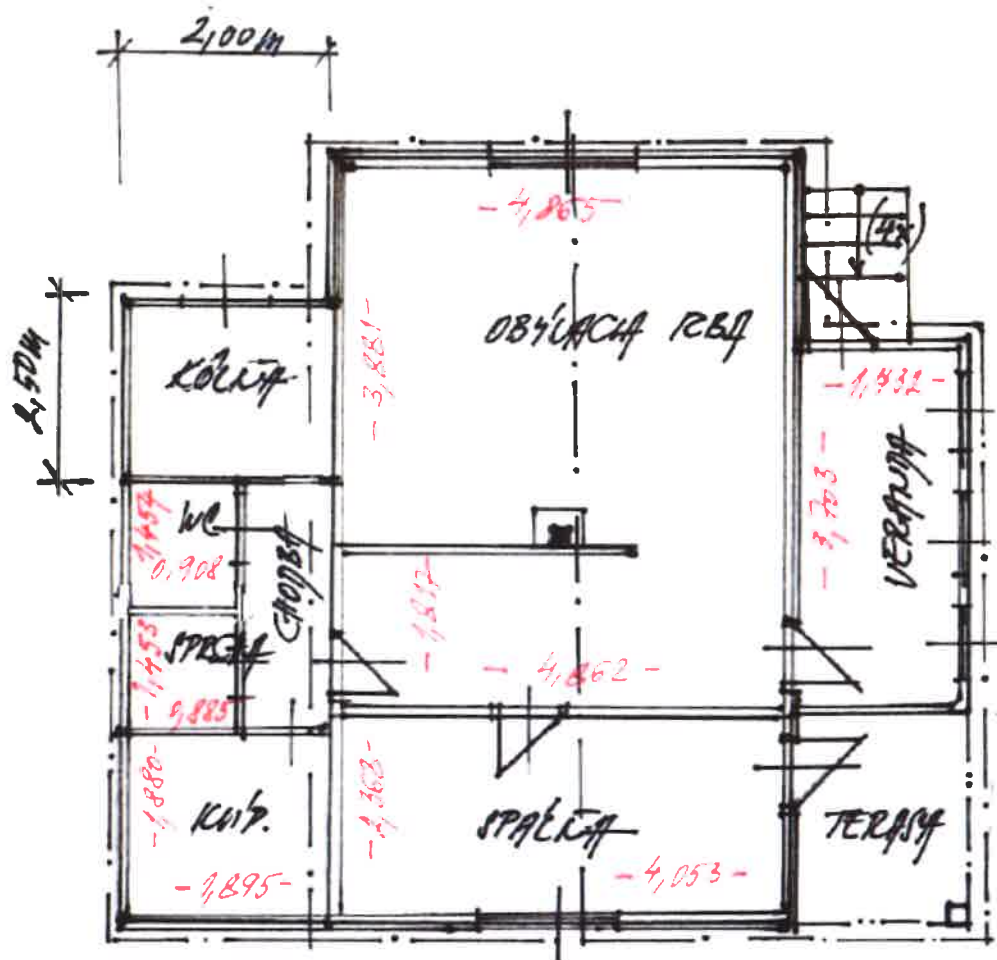
Vec: **Potvrdenie o veku stavby**

Obec Mýto pod Ďumbierom potvrdzuje, že rekreačná chata so súpisným č. 416 postavená na parcele KN-C č. 1129, vedená na LV č. 141 v k.ú. Mýto pod Ďumbierom bola postavená v rokoch **1970-1971**.

Potvrdenie sa vydáva na účely vyhotovenia znaleckého posudku.

Ing. Roman Švannier
starosta obce

Mýto pod Ďumbierom
Obec Mýto pod Ďumbierom







Prízemie stavby



- vstupná veranda





Obytná časť prízemia - hala s krbom, spálňa, komunikačný priestor.



Sociálne zázemie stavby - sprcha, WC, kúpeľňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo odvetví/odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 913374

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 320/2020

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

Podpis znalca

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku :

Znalec si je vedomý následkov nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré by mali podstatný vplyv na záver znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písmena a) ods. 4 §18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.