

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 20.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 100/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Sklad č.súp. 1633 na parc.č. 2544/10 v k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky, okres Dunajská Streda, bez pozemku.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 26 /z toho 15 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Sklad č.súp. 1633 na parc.č. 2544/10 v k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky, okres Dunajská Streda, bez pozemku.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

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

18.10.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 24.10.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 5092522 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.09.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2032, k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky zo dňa 17.10.2022 - kópia.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky zo dňa 17.10.2022 - kópia.
- Kolaudačné rozhodnutie č. 241/2015-004/SSÚ o povolení užívania stavby Prestavba sušiarne na sklad vydané Obcou Topoľníky zo dňa 21.09.2015 - kópia.
- Technická dokumentácia v rozsahu pôdorysu a rezu stavby.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Cenové indexy stavebných prác.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 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 neprímeranou 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:

Nie sú žiadne.

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, ktorá nedosahuje 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. 2032, k.ú. Dolné Topoľníky

A: Majetková podstata:

Stavby

sklad č.súp. 1633 na parc.č. 2544/10

B. Vlastníci:

- DARUTIL, s.r.o., Bratislavská 14, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR, IČO 36253171, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Wertheim T, s.r.o., IČO 47618248 je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 18.10.2022 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavby, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a obhliadkou stavby, vek bol stanovený podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia a podľa zistení pri miestnom šetrení.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým nie je v súlade. Hodnotená stavba je evidovaná v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2032 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda pre k.ú. Dolné Topoľníky, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve vlastníka stavby, je zapísaný na liste vlastníctva č.2039, pozemok nie je predmetom ohodnotenia.

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

Stavby

- sklad č.súp. 1633 na parc.č. 2544/10

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklad č.súp. 1633 na p.č. 2544/10

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je na liste vlastníctva zapísaná ako Sklad č.súp. 1633 na parc.č. 2544/10, k.ú. Dolné Topoľníky, budova určená na skladové účely má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. podľa predložených podkladov bola stavba postavená v roku 2015 na mieste pôvodnej stavby sušiarne. Stavba vznikla na účely skladovania upraveného odpadového papiera po lisovaní.

Konštrukčne ide o jednopodlažnú murovanú stavbu so sedlovou strechou. Základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie murované z tehlového muriva v hrúbke 500 mm, deliace priečky stavba nemá. Strešná konštrukcia je vyhotovená z priehradových sedlových väzníkov so zaveseným podhľadom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú plechové. Fasádne aj vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, vstupné vráta s automatickým otváraním, okná plastové, podlahy betónové, s cementovými poterami, sklad je napojený na elektroinštaláciu /v súčasnosti nefunkčnú/, ostatné vnútorné inštalácie nemal.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 2015 a životnosť vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 74 budovy pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 10,09*13,10*0,30	39,65
Ov : 10,09*13,10*6,69	884,28
Ot : 10,09*13,10*2,46/2	162,58
Obstavaný priestor stavby celkom	1 086,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,09*13,10	132,18	Repr. 6,69		6,69

Priemerná zastavaná plocha: $(132,18) / 1 = 132,18 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(132,18 * 6,69) / (132,18) = 6,69 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 132,18) = 1,1016$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,69) = 0,6139$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	16,83
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,90	27,00	34,97

3	Stropy	14,00	0,30	4,20	5,44
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,06
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,88
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,88
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,52
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,88
13	Okná	3,00	1,10	3,30	4,27
14	Povrchy podláh	3,00	0,85	2,55	3,30
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	6,21
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,29
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		77,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 77,25 / 100 = 0,7725$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,176$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,176 * 0,7725 * 1,1016 * 0,6139 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 100,9573 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 1633 na p.č. 2544/10	2015	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100,9573 \text{ €/m}^3 * 1086,51 \text{ m}^3$	109 691,12
Technická hodnota	$91,25 \% \text{ z } 109 691,12 \text{ €}$	100 093,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Topol'níky, k.ú. Dolné Topol'níky, konkrétne v okrajovej obytnej časti obce, ktorá má 3135 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží v regióne Podunajsko, asi 14,5 km východne od okresného mesta Dunajská Streda. Hodnotený sklad je v priemyselnom areáli zberných surovín, ktorý sa nachádza

na pravej strane cestnej komunikácie /Železničná ulica/ vychádzajúcej z obce západným smerom, v hodnotenom mieste je zmiešaná výstavba, prevláda individuálna bytová výstavba, t.j. rodinné domy, v danom mieste je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu. Sklad nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie, prístup je po vnútroareálovej súkromnej komunikácii, z inžinierskych sietí je napojený len na elektroinštaláciu z vnútroareálových rozvodov, ostatné prípojky nemá. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na vnútroareálovú polohu, nevyhovujúce pozemky a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľností, t.j. s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovanej pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Sklad č.súp. 1633 v k.ú. Dolné Topoľníky je stavba určená na skladovanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- Stavba nemá vysporiadané pozemky pod stavbou, nie je priamo prístupná z verejnej komunikácie.
- Záložné právo v prospech Wertheim T, s.r.o., IČO 47618248 je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,165	7	1,16
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
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.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	52,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 52,22 / 180$	0,29
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 100\ 093,15 \text{ €} * 0,290$	29 027,01 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Sklad č.súp. 1633 na parc.č. 2544/10 v k.ú. Dolné Topoľníky, obec Topoľníky, okres Dunajská Streda, bez pozemku.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Sklad č.súp. 1633 na p.č. 2544/10	812 74	1 086,51	132,18	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	
Sklad č.súp. 1633 na p.č. 2544/10	29 027,01
Všeobecná hodnota celkom	29 027,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 24.10.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópie z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5092522)

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor
2032	Dolné Topoľníky	Dunajská Streda
Stavby:		
Súp. číslo	Druh stavby	Poznámka
1633	Sklad	Postavená na pozemku par. č. 2544/10. Právny vzťah k pozemku par. č. 2544/10 pod stavbou č. 1633 je evidovaný na LV č. 2039
Výška spoluvlastníckeho podielu úpadcu:		1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **UBC 2020, k.s., Tamaškovičova 2742/17, 917 01 Trnava, IČO: 53 151 135 – správca úpadcu: DARUTIL, s.r.o. „v konkurze“, Bratislavská 14, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 36 253 171.**

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak

vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.


- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 27.10.2022

V Žiline, dňa 20.9.2022


LICITOR group, a.s. | Hlavná 6, 010 01 Žilina
IČO: 30427237 | DIČ: 2021807310
Silvia Rosoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 17.10.2022
Obec : 501921 Topoľníky Čas vyhotovenia : 11:51:04
Katastrálne územie : 863921 Dolné Topoľníky Údaje platné k : 14.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2032

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1633	2544/10	20	sklad		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2544/10 pod stavbou s.č. 1633 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2039.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ 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	DARUTIL,s.r.o., Bratislavská 14, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR, IČO: 36253171	1/1
	Titul nadobudnutia	

<p>„V-3446/04“ Kúpna zmluva V 3869/11 Kúpna zmluva právopl.zo dňa 11.08.2011 - pol.v.z.133/11 V-7758/14 Záložná zmluva vklad povolený dňa 06.11.2014,-č.z.831/14. Z-1585/16 Oznámenie o určení sč.č.545/16,GP.č.46610910-60/2015,-č.z.140/16.</p>	
Iné údaje	
Bez zápisu.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 148EX 94/21 zo dňa 18.02.2021, Exekútorský úrad Piešťany, Mgr. Ing. Stanislav Sklenář súdny exekútor, P-194/2021 - č.z. 38/21	-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Wertheim T,s.r.o.,Kračanská cesta 49 , 92901 Dunajská Streda ,formou dobrovoľnej dražby, P-312/2021, č.z. 78/2021	-
Uznesením Okresného súduTrnava zo dňa 14.03.2022 číslo konania 26K/11/2021 - súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka:DARUTIL, s.r.o., IČO:36 253 171 so sídlom Bratislavská 14, 929 01 Dunajská Streda a súd ustanovil do funkcie správcu: UBC 2020, k.s. so sídlom kancelárie Tamaškovičova 2742/17, 917 01 Trnava. Podľa § 44 ods. 1 ZKR oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu. P-358/2022-č.z.115/22	-

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		

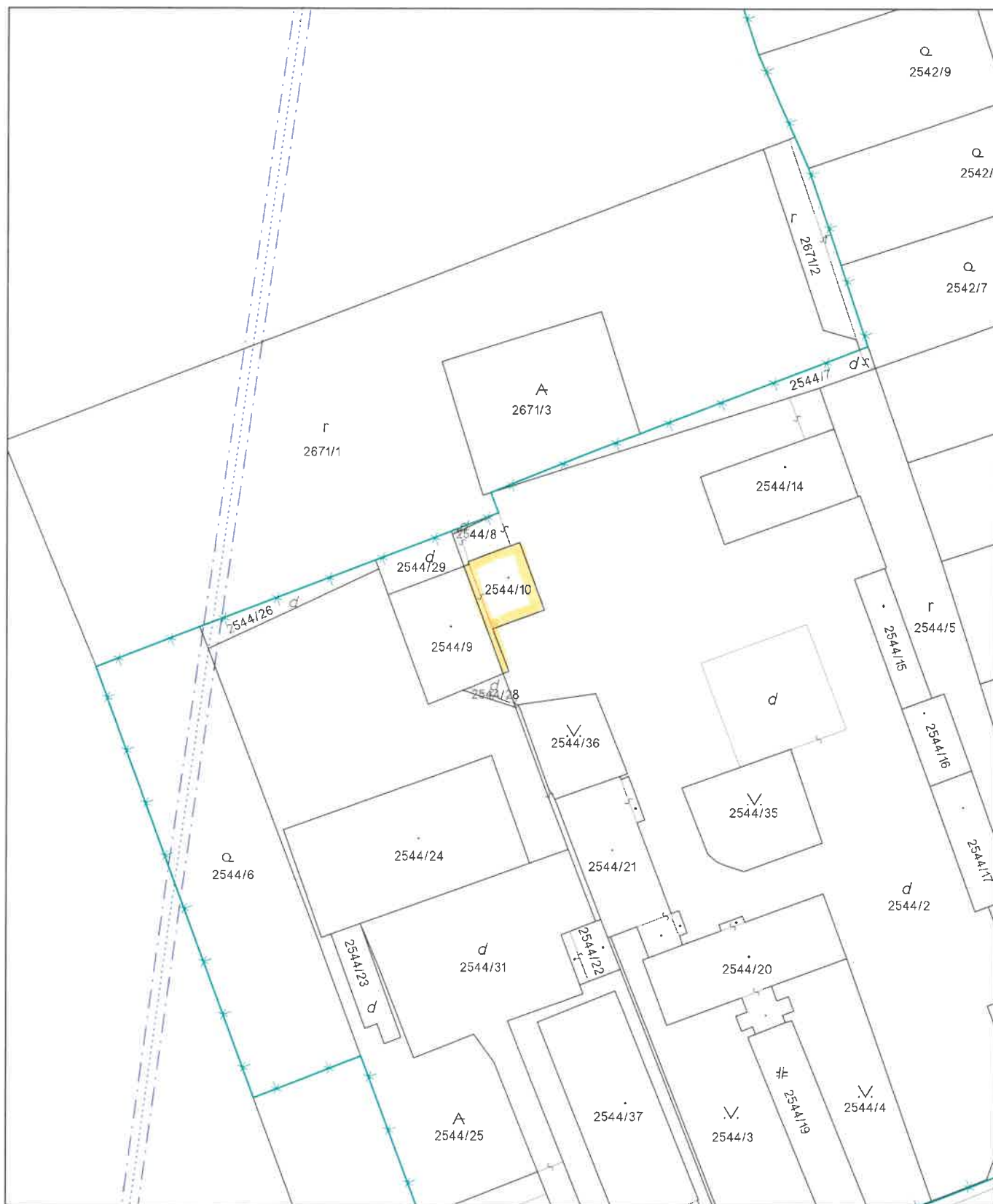
Iná oprávnená osoba

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: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Uznesenie Krajského súdu Trnava č.k. 32Cob/1/2020 zo dňa 09.02.2021, - súd nariaďuje zabezpečovacie opatrenie, ktorým zriaďuje záložné právo v prospech navrhovateľa: Wertheim T, s.r.o., IČO:47 618 248, so sídlom Dunajská Streda, Kračanská cesta 49, na nehn.-stavba na parc.č.2544/10, sklad so s.č.1633, na zabezpečenie peňažnej pohľadávky navrhovateľa. Z-9100/2019 -č.z.42/20, Z-1950/21-č.z.71/21 nadobudlo právoplatnosť dňa 10.3.2020, (opravné rozh.nad. právoplatnosť dňa 10.3.2021) - č.z.77/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Topoľníky	Katastrálne územie Dolné Topoľníky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2544/10 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	17.10.2022 11:48:07	Bez autorizácie	
Údaje platné k	14.10.2022 18:00:00		

Export

Trnavský > Dunajská Streda > Topoľníky > k.ú. Dolné Topoľníky



Export

Trnavský > Dunajská Streda > Topoľníky > k.ú. Dolné Topoľníky



Obec Topoľníky

Obecný úrad, 930 11 Topoľníky, Hlavná 126

Tel. č. : 031/558 21 51

Fax : 031/558 26 92

Číslo: 241/2015-004/SSÚ

Topoľníky, 21.09.2015

21.9.2015
TOPOLNIE
21.9.2015

K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

Navrhovateľ : **DARUTIL s.r.o., IČO: 36 253 171**

v zastúpení konateľom spoločnosti: **Ing. Gabrielom Otilom**

so sídlom : **929 01 Dunajská Streda, Bratislavská 14**

podal dňa 13.07.2015 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Separovaný zber komunálnych odpadov v centrálnom zbernom dvore spoločnosti DARUTIL s.r.o. v Topoľníkoch“ na pozemkoch parc.č. 2544/2, 2522/3, 2544/4, 2522/10, 2544/12, 2522/13, 2544/15, 2522/19, 2544/2, 2522/21 v k.ú. Dolné Topoľníky, obce Topoľníky, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Topoľníky dňa 21.09.2011 pod č. 564/2011-003 a rozhodnutie o zmene stavby pre dokončením dňa 02.09.2013 pod č. 339/2013-002/SSÚ.

Obec Topoľníky, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a

povoľuje užívanie stavby

„Separovaný zber komunálnych odpadov v centrálnom zbernom dvore spoločnosti DARUTIL s.r.o. v Topoľníkoch“

na pozemkoch parc. č.: **2544/2, 2522/3, 2544/4, 2522/10, 2544/12, 2522/13, 2544/15, 2522/19, 2544/2, 2522/21**

Sklad /SO – 02/ - parcela č. **2544/10** podľa geometrického plánu č. 46610910-60/2015

Sklad /SO – 03/ - parcela č. **2544/15** podľa geometrického plánu č. 46610910-60/2015

Administratíva a sklad /SO – 04/ - parcela č. **2544/21** podľa geometrického plánu č. 46610910-60/2015

v katastrálnom území : **Dolné Topoľníky**
obce **Topoľníky**

ktorá pozostáva :

SO – 02 Prestavba sušiarne na sklad

Časť sušiarne bola odstránená a zadná časť zrekonštruovaná a bude užívaná ako sklad upraveného odpadového papiera po lisovaní. Zlisovaný papier /kvádre 1 m3/ bude ukladaný v sklade do doby odvozu na ďalšie spracovanie raz za mesiac. Do skladu je riešený vstup z existujúceho prístrešku. Stavebný objekt nie je napojený na inžinierske siete.

SO – 03 Prestavba garáže na sklad

Jednopodlažná, murovaná budova so šikmou strechou bude užívaná ako sklad. Dispozične pozostáva z 3 skladových priestorov a z rozvodne s chodbou.

Odpad ukladaný v sklade do doby odvozu na ďalšie spracovanie raz za mesiac.

Stavba je napojená na sieť NN vedenia.

SO – 04 Prestavba skladu na budovu administratívy a skladu

Stavba je čiastočne podpivničená s dvoma nadzemnými podlažiami so šikmou strechou.

Prízemie objektu bolo zrekonštruované a budú využívané ako administratívne priestory nasledovne: kancelária, veľká zasadačka, malá zasadačka, šatňa pre zamestnancov s kuchyňou, šatňa, zariadenie na osobnú hygienu delené podľa pohlavia – WC kabíny s predsienkami vybavenými umývadlami na ruky s prívodom tečúcej studenej a teplej vody, sprechy.

Skladová časť - Ostatná časť ostával ako sklad – 97,88 m². V objekte budú krátkodobo uskladňovať odpady kategórie 20 s označením N /s nebezpečnými zložkami/.

Objekt je napojený na verejný vodovod, sieť NN vedenia a kanalizačnou prípojkou na izolovanú nepriepustnú žumpu.

SO – 05 Plochy na parkovanie a spevnené plochy areálu

Pri objektoch sú riešené parkoviská pre osobné vozidlá v počte 9 kusov a pre vozidlá areálu v počte 5 kusov

Spevnené plochy zo železobetónových dosiek

SO – 06 Izolačná zeleň**SO – 07 Rekonštrukcia oplotenia****SO – 08 Osvetlenie areálu**

V rámci búracích prác boli odstránené 2 sklady a časť stavby „Sušiareň“ na parc. č. 2544/10, 2544/12, 2544/13 – uvoľnené plochy budú využité ako spevnené plochy na umiestnenie veľkokapacitných kontajnerov.

podľa v stavebnom konaní overenej projektovej dokumentácie.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje nasledovné podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby odovzdať ju novému nadobúdateľovi.
3. Ďalšie podmienky vyplývajúce z rozhodnutí a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a organizácii:

- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Dunajskej Strede**

Záväzná stanovisko:

S návrhom spoločnosti DARUTIL, s.r.o., so sídlom 929 01 Dunajská Streda, Bratislavská 14, IČO: 36 253 171 na kolaudáciu stavby „Separovaný zber komunálnych odpadov v centrálnom zbernom dvore spoločnosti DARUTIL s.r.o. v Topoľníkoch“ na pozemku parc. č. 2544/2, 3, 4, 10, 12, 13, 15, 19, 21 v k.ú. Dolné Topoľníky obce Topoľníky sa súhlasí.

Po preskúmaní predloženého podania bolo zistené, že pri kolaudácii stavby sú dodržané podmienky určené predpismi na ochranu verejného zdravia.

Budúci prevádzkovateľ je povinný podľa §52 zákona č. 355/2007 Z.z. pred začatím prevádzky budúci predložiť tunajšiemu orgánu verejného zdravotníctva na posúdenie z hľadiska vplyvu na zdravie návrh na uvedenie priestorov do prevádzky podľa §13 ods. 4 písm. a/ zákona č. 355/2007.

- **Okresný úrad Dunajská Streda, Odbor starostlivosti o ŽP**

Povoľuje užívanie vodnej stavby „Dažďová kanalizácia“ v rámci stavby „Separovaný zber komunálnych odpadov v centrálnom zbernom dvore spoločnosti

DARUTIL s.r.o. v Topoľníkoch" Rozhodnutím č. OU-DS-OSZP-2015/010768-005 Seb zo dňa 07.09.2015.

- **ORHaZZ Dunajská Streda**
S vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarna bezpečnosti stavby súhlasíme bez pripomienok.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 13.07.2015 podal navrhovateľ: DARUTIL s.r.o., IČO: 36 253 171, v zastúpení konateľom spoločnosti: Ing. Gabrielom Otilom, so sídlom 929 01 Dunajská Streda, Bratislavská 14 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu : „Separovaný zber komunálnych odpadov v centrálnom zbernom dvore spoločnosti DARUTIL s.r.o. v Topoľníkoch“ na pozemkoch parc.č. 2544/2, 2522/3, 2544/4, 2522/10, 2544/12, 2522/13, 2544/15, 2522/19, 2544/2, 2522/21 v k.ú. Dolné Topoľníky, obce Topoľníky, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Topoľníky dňa 21.09.2011 pod č. 564/2011-003 a rozhodnutie o zmenu stavby pre dokončením dňa 02.09.2013 pod č. 339/2013-002/SSÚ, rozhodnutie na povolenie užívania vodnej stavby „Dažďová kanalizácia“ v rámci stavby „Separovaný zber komunálnych odpadov v centrálnom zbernom dvore spoločnosti DARUTIL s.r.o. v Topoľníkoch“ Okresným úradom Dunajská Streda, Odborom starostlivosti o ŽP pod číslom OU-DS-OSZP-2015/010768-005 Seb zo dňa 07.09.2015, kladné záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Dunajskej Strede.

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 04.08.2015. Pri miestnom šetrení neboli zistené nedostatky, ktoré by bránili v bezpečnom užívaní stavby.

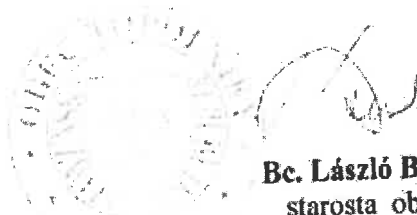
V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.

Žiadateľ zaplatil v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62a) písm. a, za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 150,- € pokladničným dokladom č. 353 zo dňa 27.07.2015 na účet obce.

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Topoľníky so sídlom Hlavná 126, 930 11 Topoľníky.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.



Bc. László Bacsó
starosta obce

Doručí sa:

1. DARUTIL s.r.o., 929 01 Dunajská Streda, Bratislavská 14
2. Pavel Dudás, 929 01 Dunajská Streda, Malá 2081/15
3. Alžbeta Dudášová, 929 01 Dunajská Streda, Malá 2081/15

Na vedomie

4. Gabriel Frühvald – STAVEBNINY, 930 11 Topoľníky, Hlavná 138
5. Ing. Éva Kovács Busnyák, 930 01 Šamorín, ul. Márie 666/20
6. OR HaZZ, 929 01 Dunajská Streda, Trhovisko 1102/1
7. Okresný úrad Dunajská Streda, Odbor starostlivosti o ŽP, 929 01 Dunajská Streda, Korzo B. Bartóka 789/3
8. RÚVZ v DS, 929 01 Dunajská Streda, Veľkobláhovská 1067
9. Katastrálny úrad, 929 01 Dunajská Streda, Agátová
10. a/a - Obec Topoľníky
11. a/a – Spoločný stavebný úrad v Dunajskej Strede

Vybavuje: **Ing. Gyöngyi Bognárová**

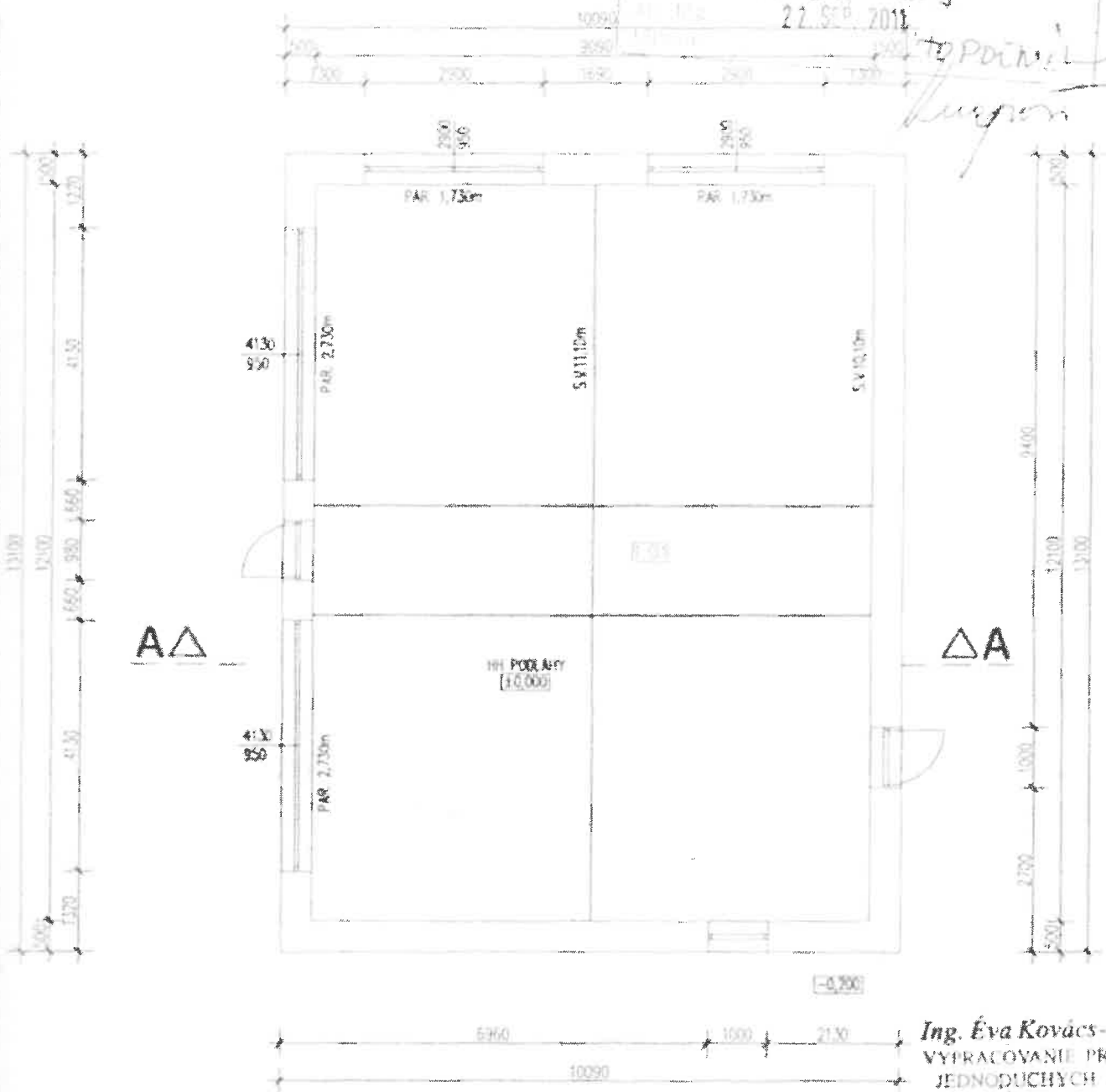
Spoločný stavebný úrad, 929 01 Dunajská Streda, Alžbetínske nám. 1203
Budova: Obchodno-informačné centrum, III. posch. č. dv. 311
Tel. č. 0918/607346

Stránkové hodiny sú:

pondelok 8,00-11,45, streda 8,00-11,45 a piatok 8.00-11,45

PODORYS PRÍZEMIA - 1.NP

10090
 3550
 7500
 2500
 7500
 10090
 22. SEP. 2011
 204/2011-095
 TOPODNIK
 Kuzon



Ing. Éva Kovács-Busnyák
 VYRABOVANIE PROJEKTOV
 JEDNODUCHYCH STAVIEB
 0905 439 758

PRESTAVBA SUŠIARNE NA SKLAD
 UPRAVENENÉHO ODPADOVÉHO PAPIERA - PO LISOVANI

LEGENDA MIESTNOSTI

SYM.	NAZOV MIESTNOSTI	POSKA/NO	PODLAHA	STAV
100	SKLAD	110	STEN HORE	NE JE

HLAV. PROJEKTANT Ing. ÉVA KOVÁCS	PROJEKTANT Ing. Ján Rovný	Ing. ÉVA KOVÁCS 933 01 SAMORIN 0905 439 758
INVESTOR DARUTIL s.r.o. BRATISLAVSKÁ 14, 929 01 DUNAJSKÁ STREDA		FORMAT 1x A4
PRESTAVBA SUŠIARNE NA SKLAD		DÁTUM 07.2011
mesto stady, kv. TOPODNIK, parc. 2544/10		ARCH. Č. PS
Návrh - PODORYS PRÍZEMIA		UČEL Č. VÝKRESU 1:100 03

Návrh - SKLAD






V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 100/2022.

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