

Znalec: Ing. Marián Mrázik, Do Stošky 14, PSČ 010 04 Žilina, tel. 0905 454 276

Zadávateľ: SEZAM, s.r.o., Kvačalova 1, PSČ 010 04 Žilina
IČO: 00633194

Číslo spisu(objednávky): Objednávka č. 34/2018, zo dňa 14.2.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34/2018

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty spevnených plôch a oplotenia, ktoré sú postavené na parcele č. 1681/1 KN-C a pozemku – parcely č. 1681/1 KN-C, v obci Púchov, k.ú. Púchov, za účelom majetkovo-právneho vysporiadania.

Dátum vyhotovenia: 23.2.2018

Počet strán (z toho príloh): 46 (z toho 8 príloh na 16 listoch)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spevnených plôch a oplotenia, ktoré sú postavené na parcele č. 1681/1 KN-C a pozemku – parcely č. 1681/1 KN-C, v obci Púchov, k.ú. Púchov, podľa platného cenového predpisu - Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení novely – č. 213/2017 Z.z.

2. Dátum vyžiadania posudku: Objednávka č. 34/2018, zo dňa 14.2.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 23.2.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 14.2.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 34/2018, zo dňa 14.2.2018
- Geometrický plán č. 36335924-014-18, zo dňa 22.1.2018
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. Výst. 2009/01639-TX3-A/10-ZH, vyhotovil: Mesto Púchov, zo dňa 2.6.2009, právoplatné dňa 10.6.2009
- Stavebné povolenie č.j. Výst. 2007/02048-TX1/A-10-ZH, vyhotovil: Mesto Púchov, zo dňa 11.7.2007, právoplatné dňa 1.8.2007

5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3798, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 14.2.2018
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 14.2.2018
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností a miestna obhliadka, zo dňa 14.2.2018
- Vyhotovenie fotodokumentácie dňa 14.2.2018

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, zo dňa 23.8.2004 v znení noviel
- Vyhláška č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.9.2017
- Vyhláška č. 605/2008 Z.z. a vyhláška 47/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhl. 492/2004 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. č. 626/2007 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška č.490/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004 a č. 33/2009 Z.z. zo dňa 9.2.2009 MS SR, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška č. 565/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhl. č.491/2004 Z.z. MS SR z 23.08.2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č.40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb., zák. č. 237/2000 Z.z., zák.č.416/2001 Z.z., zák.č.553/2001 Z.z., nález ústavného súdu SR č.217/2002 Z.z., zák.č.103/2003 Z.z., zák.č.245/2003 Z.z., zák.č.417/2003 Z.z. a zák.č.608/2003 a zák. č. 536/2004 Z.z.
- Vyhláška MŽP č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška MŽP č.532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu

- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon)
- Vyhláška č.79/1996 Z.z. Úradu geodézie a kartografie SR z 1.4.1997, ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ŽU v Žiline, ÚSI a Slovenská sporiteľňa, 1.vydanie rok 2001 – v znení noviel
- Štatistický úrad SR - sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001, základné údaje, obyvateľstvo
- Kros - program HYPO 15,80/2017
- Cenový index zo IV. štvrťroku 2017

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Posudok vypracovať v 3 vyhotoveniach.

9. Právny úkon: Majetkovo-právne vysporiadanie.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa účelu posudku je možné použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodu nedostatkov potrebných podkladov pre danú nehnuteľnosť a typ nehnuteľnosti (potrebne minimálne 3 predaje – kúpne zmluvy – podobných nehnuteľností pre danú lokalitu). Kombinovanú metódu som nepoužil nakoľko neboli dostupné potrebné podklady k stanoveniu výnosovej hodnoty resp. kombinovanej metódy, k nehnuteľnostiam podľa predloženého LV neviazne žiadne záložné právo ani vecné bremeno. Použil som metódu polohovej diferenciacie /tzv. koeficient polohovej diferenciacie/, ktorá vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu. Pre výpočet technickej hodnoty som použil posledný zverejnený index cien stavebných prác CÚ IV. štvrťroka 2017 vydaný ŠÚ SR, ktorý zohľadňuje rast cien stavebných prác a materiálov pre stavebníctvo ako celok. Pre výpočet VŠH nehnuteľnosti a stavieb som použil najdostupnejšiu a najkomplexnejšiu Metodiku vydanú ÚSI ŽU v Žiline z roku 2001 - Ing. Marián Vyparina a kol. /ISBN 80-7100-827-3/.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3798, vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 14.2.2018

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape :

- parcela č. 1679/7 KN - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 861 m²
- parcela č. 1681/1 KN – ostatné plochy o celkovej výmere 1522 m²
- parcela č. 1681/2 KN – ostatné plochy o celkovej výmere 77 m²

Stavby:

Investičný sklad č.s. 1067 na parcele č. 1679/7 KN

B. Vlastníci

1. SEZAM, s.r.o., Žilina, Kvačalova 1, Žilina, PSČ 010 04, SR
IČO:

- v podiele 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 16.5.2005 č.V 697/05-377/05

Zámenná zmluva zo dňa 17.2.2015 č.V 365/15-306/15

C. Ťarchy
Bez zápisu.

Iné údaje:

Zápis geometrického plánu č. 44/2009 – R 296/10-585/10

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Znalec ohodnocovanú nehnuteľnosť osobne prezrel a preskúmal dňa 14.2.2018 za účasti zástupcu vlastníka, ktorý mu poskytol všetky informácie a podklady k ohodnocovaným nehnuteľnostiam, pričom bola vyhotovená fotodokumentácia a zameranie.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

K ohodnoteniu spevnených plôch a oplotenia objednávateľ nepredložil žiadnu projektovú dokumentáciu, len stavebné a kolaudačné rozhodnutie k výstavbe skladovej haly a predajne – vid' prílohy ZP. Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou, ohodnocovaná parcela č. 1681/1 KN-C je zapísaná na LV č. 3798 pre obec Púchov, k.ú. Púchov ako ostatné plochy o výmere 1522 m² v intraviláne obce, pričom je zakreslená v katastrálnej mape. Parcela č. 1681/1 KN-C bola geometrickým plánom č. 36335924-014-18 (pracovná verzia) rozdelená na parcelu č. 1681/1 a 1681/3 KN-C, avšak geometrický plán nie je zapísaný v katastrí nehnuteľností, výmery parciel boli použité pre pomocné výpočty spevnených plôch a oplotenia. Spevnené plochy sú charakterizované ako vonkajšia úprava a nezapisujú sa na LV, taktiež oplotenie sa nezapisuje na LV. Nakoľko hala bola skolaudovaná v roku 2009, vek oplotenia a spevnených plôch je datovaný k roku 2009.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutkovým stavom:

Parcela č. 1681/1 KN-C je zakreslená v katastrálnej mape, pričom aj spevnená plocha je zakreslená v katastrálnej mape.

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

- Oplotenie
- Spevnené plochy
- Pozemok:
 - parcela č. 1681/1 KN – ostatné plochy o celkovej výmere 1522 m²

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

- Skladová hala s predajňou č.s. 1067
- Vonkajšie prípojky
- Pozemok:
 - parcela č. 1679/7 KN - zastavané plochy a nádvorja o celkovej výmere 861 m²
 - parcela č. 1681/2 KN – ostatné plochy o celkovej výmere 77 m²

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

a) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Oplotenie

Na parcele č. 1681/1 KN-C je vybudované od Svätoplukovej ulice oplotenie, ktoré pozostáva z betónovej monolitickej podmurovky na betónovom pásovom základe, oceľových stĺpikov a poplastovaného pletiva, pričom v oplotení sa nenachádza vstupná brána. Pri obhliadke nebolo zistené poškodenie objektu, technický stav je dobrý a zodpovedá veku t.j. 9 rokov, životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	44,60m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	44,60m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky	71,36m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	44,60 m
Pohľadová plocha výplne:	44,6*1,60 = 71,36 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	K _{CU} = 2,404
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	K _M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie pozemku - parc. 1681/1 KNC	2009	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(44,60\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 71,36\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,404 * 1,02$	8 109,91
Technická hodnota	77,50 % z 8 109,91 €	6 285,18

2.1.2 Spevnená plocha

Na parcele č. 1681/1 KN-C z juhozápadnej strany od haly je vybudovaná spevnená plocha z betónovej zámkovej dlažby, ktorá je osadená v betónovom lôžku, pričom spevnená plocha slúži na parkovanie osobných motorových vozidiel. Daná do užívania bola v roku 2009, životnosť stanovujem na 40 rokov. Výmera spevnenej plochy bola vypočítaná podľa skutočného zamerania, pričom z parcely č. 1681/3 KN-C o výmere 121 m² bola odpočítaná zeleň – vid' náčrt v prílohe ZP.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $121-(4,10+4,90)*3,90/2-36,60*1,50 = 48,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	2009	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 1,02$	2 252,40
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 2 252,40 \text{ €}$	1 745,61

b) Rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty stavieb

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Oplotenie pozemku – parcela č. 1681/1 KN-C	8 109,91	6 285,18
Spevnená plocha	2 252,40	1 745,61
Celkom:	10 362,31	8 030,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Púchov, k.ú. Púchov, prístup z miestnej komunikácie. Nehnuteľnosti sú v jestvujúcej zástavbe priemyselných objektov. Orientácia pozemku je v smere východ – západ, pozemok je oplotený, osadenie je v rovinnom teréne, možnosť napojenia na elektrickú sieť, vodovod, kanalizáciu a plyn. Zo severnej strany sa nachádza miestna komunikácia vo vlastníctve Mesta Púchov – parcela č. 1679/1 KN, z južnej strany sa nachádza miestna komunikácia – parcela č. 1773/1 KN vo vlastníctve mesta a zo západnej strany je parcela č. 1680/1 KN vo vlastníctve Makyta Púchov a.s. Pri parcele č. 1681/1 KN-C je postavený investičný sklad č.s. 1067 na parcele č.

1679/7
Spojen

b) Ana
V prien
s preda
okolo t
pričom
vozidiel
územné
obmedz

c) Ana
breme
Na LV
jestvujú

3.1 S

3.1.1 |

3.1.1.1

Priemern
hodnoty
polohy, i
nehnuteľ
úrovne je

Priemern
Určenie |

Trh
I. trieda
II. trieda
III. trieda
IV. trieda
V. trieda

Výpočet k

Číslo	
1	Trh
	dc
2	Pol cen
	ča ok

1679/7 KN-C. Vlastníkom ohodnocovaných nehnuteľností je SEZAM s.r.o. Žilina v podiele 1/1. Spojenie s centrom mesta Púchov je cestnou dopravou v trvaní do 5 minút autom.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V priemyselnom areáli firmy SEZAM s.r.o. je investičný sklad využívaný ako skladová hala s predajnou jednotkou, kanceláriou a sociálnym zázemím. Parcela č. 1681/1 KN-C tvorí pozemok okolo haly, pričom podľa GP bola z parcely odčlenená parcela č. 1681/3 KN-C o výmere 120 m², pričom na tejto parcele je vybudovaná spevnená plocha pre parkovanie osobných motorových vozidiel. Ostatné plochy sú čiastočne spevnené a čiastočne tvoria ochrannú zeleň. V zmysle územného plánu Mesta Púchov sa jedná o parkovú zeleň, pričom využitie tohto pozemku je obmedzené, čo zohľadňujem v reduktujúcich faktoroch pri stanovení všeobecnej hodnoty.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä vecné bremená a ťarchy:

Na LV nie sú zapísané žiadne ťarchy a vecné bremená, obmedzenie výstavby je z dôvodu jestvujúcich inžinierskych sietí popri miestnej komunikácii s ochranným pásmom komunikácií a IS.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 INŽINIERSKE SIETE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, vydanéj USI ŽU v Žiline, Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti, jej dokončenosti a kvality použitých stavebných materiálov, dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite, napojenia na inžinierske siete, vybavenia a súčasnej technickej úrovne je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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 v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,220	30	6,60

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,200	8	9,60
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.	0,220	7	1,54
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	90,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 90,02 / 180$	0,5
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 8\,030,79 \text{ €} * 0,500$	4 015,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Ostatná plocha - parc.1681/1 KNC

Ohodnocovaný pozemok je orientovaný v smere východ – západ, rovinatý, prevažne oplotený, zastavaný spevnenými plochami a podzemnými inžinierskymi sieťami, s prístupom priamo z miestnej komunikácie, nie je zatienený okolitou výstavbou. Pozemok má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete – električka, voda, kanalizácia, plyn, dostupnosť do centra mesta je cestnou dopravou veľmi dobrá. Pozemok sa nachádza v priemyselnej zóne okrajovej juhozápadnej časti od centra mesta, v zmysle územného plánu Mesta Púchov je pozemok súčasťou plôch s funkčným využitím „parková zeleň“. Obmedzenie je zohľadnené redukujúcimi faktormi.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1681/1 KN-C	ostatná plocha	1522	1522,00	1/1	1522,00

Obec:
Východisková hodnota:

Púchov
V_{HMJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona – cesta, podzemné IS, obmedzená možnosť zástavby, nepravidelný trojuholníkový tvar pozemku	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 0,50$	1,4625
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,4625$	14,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 522,00 \text{ m}^2 * 14,57 \text{ €/m}^2$	22 175,54 €

III. :

1. VŠ

Rekap
Stavby
Všeobe
Ako vhc

Pozeml
Všeobe
Ako vhc

2. RE
Nehnu

Stavby
Oplote
Spevne
Spolu st
Pozemk
Pozem
Spolu VŠ
Zaokrú

Všeobec
Slovom:

V Žiline 2

IV. P

1. O
2. V
- di
3. In
4. G
5. St
- 11
6. Kc
- 2.1
7. Nc
8. Fc

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 4 015,40 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 22 175,54 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Nehnutelností podľa vyhlášky č. 605/2008 a 254/2010 Z. z.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Oploštenie pozemku – parcela č. 1681/1 KN-C	3 142,59
Spevnená plocha	872,81
Spolu stavby	4 015,40
Pozemky	
Pozemok – parcela č. 1681/1 KN-C (1 522 m ²)	22 175,54
Spolu VŠH	26 190,94
Zaokrúhlená VŠH spolu	26 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **26 200,00 €**

Slovom: Dvadsaťšesťtisícdivsto Eur

V Žiline 23.2.2018

Ing. Mrázik Marián

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 34/2018, zo dňa 14.2.2018
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3798, vytvorený cez kat dňa 14.2.2018
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 14.2.2018
- Geometrický plán č. 36335924-014-18, zo dňa 22.1.2018
- Stavebné povolenie č.j. Výst. 2007/02048-TX1/A-10-ZH, vyhotovil: Mesto Púchov, zo dňa 11.7.2007, právoplatné dňa 1.8.2007
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. Výst. 2009/01639-TX3-A/10-ZH, vyhotovil: Mesto Púchov, zo dňa 2.6.2009, právoplatné dňa 10.6.2009
- Náčrt stavieb
- Fotodokumentácia

OBJEDNÁVKA č. 34/2018

Titl.

Ing. Marián Mrázik - znalec

Do Stošky 14

010 04 Žilina

V ŽILINE, dňa 14. 2. 2018

VEC: Vypracovanie znaleckého posudku na odhad nehnuteľností - objednávka

Dole podpísaný (á) SEZAM, s.r.o.

bytom (so sídlom) Kvačalova 1 010 04 ŽILINA

telefonický kontakt

objednávam u Vás vypracovanie znaleckého posudku na odhad nehnuteľností, podľa Vyhl.

MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení noviel, nachádzajúcej sa v obci Púchov

pre k.ú. Púchov, evidovanej na LV č. 3798

ako nehnuteľnosť:

Spevnené plochy a oplotenie + parcelar č. 1684/1411

a to pre účel použitia :

- vo veci majetko - právneho vysporiadania dedičov, po poručiteľovi neb., ktorý (á) zomrel (a), dňa, vedeného v Not. úrade, pod č. spisu, D not.
- Zriadenie záložného práva v banke pri poskytnutí úveru
- Iné majetková - právne vysporiadanie

K vypracovaniu znaleckého posudku Vám predkladám nasledovné doklady a podklady :

1. Geometrický plán č. 019-18

2. Stavebné povolenie

3. Kolaudačné rozhodnutie

4.

5.

6.

Osobitné požiadavky :

.....

.....

Znalecký posudok žiadam vypracovať v 3 vyhotoveniach

Podpis objednávateľa :

2

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

miesto: Púchov
katastrálne územie: Púchov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.02.2018
Čas vyhotovenia: 08:23:19

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3798

ČA: 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.
1/ 7	861	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		4
1/ 1	1522	Ostatné plochy	29	1		
1/ 2	77	Ostatné plochy	36	1		

Učelová zóna:
 1 - Pozemok, ktorý je určený na:

- 19 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie
- 16 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

 Učelové zóny pozemku:
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
 Právny vzťah:
 1 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Parcelné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1067	1679/ 7	20	investičný sklad		1

Učelová zóna:
 1 - Iná budova
 Učelové zóny stavby:
 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČB: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

číslo Príezvisko, meno (názo), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Učelový vzťah: Vlastník
1 SEZAM, S.R.O., ŽILINA, KVAČALOVA 1, ŽILINA, PSČ 010 04, SR 1 / 1

1 nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 16.5.2005 č.V 697/05 - 377/05
1 nadobudnutia Zámenná zmluva zo dňa 17.02.2015 č. V 365/15 - 306/15

ČC: ĎARCHY

zápisu.

údaje:
1 Zápis geom. plánu č. 44/2009 - R 296/10 - 585/10

oznámka:
bez zápisu.

Handwritten signature

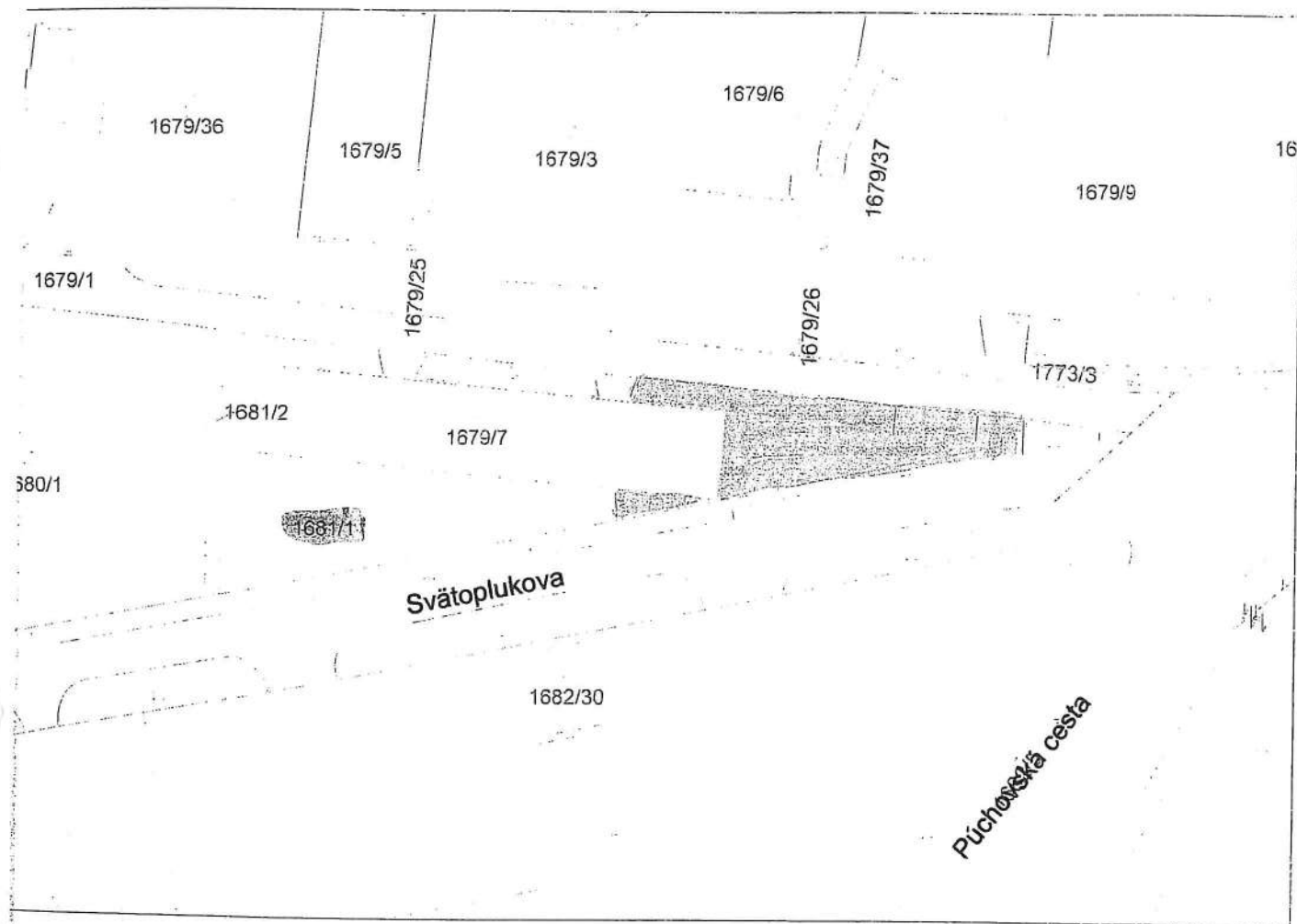
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

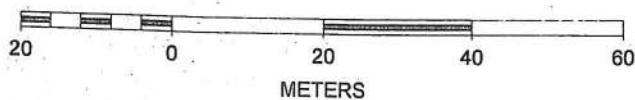
Vytvorené cez katastrálny portál

okres: Púchov
obec: PÚCHOV
katastrálne územie: Púchov

14. februára 2018 8:24




SCALE 1 : 1 000





Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi ostatných výpisov z katastra nehnuteľnosti.

Vyhoviteľ: Piaristická 273/21 911 01 Trenčín IČO: 35335924 IČZ: 542021840108 IČ: 707 840108		Kraj: Trenčiansky	Okres: Púchov	Obec: Púchov
 www.sgt.sk mail: sgt@sgt.sk IČ: 0903 418770 IČ: 0905 817482 IČ: 0904 042/5402593		Kat. územie: PÚCHOV	Číslo plánu: 36335924-014-18	Mapový list č.: ILAVA 0-0/42
GEOMETRICKÝ PLÁN				
Dňa: 22.01.2018 Meno: Ing. Matej Forgáč Nové hranice hľad. v prírode označené farbou Číslo: 2226 Súradnice bodov určených štátom a ostatné merateľné údaje sú uatžené vo všeobecne záväzných		Autorizačne overil: Dňa: _____ Meno: _____ Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom Pracovná verzia Pečaťka a podpis		Úradne overil: Meno: _____ Dňa: _____ Úradne overené podľa § 9 z.č. 173/2014 Z.č. o katastrálnom územnom úradení a katastrálnom úradení Pracovná verzia Pečaťka a podpis

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav		Zmeny						Nový stav						
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávn. osoba) adresa, (sídlo)
KN-E	KN-C	ha	m2								ha	m2		
<u>Stav právny</u>														
7	513		636	orná p.	1	1773/7	154			(513)	482	orná p.)	doterajší	
4	515/1		270	tr.tr.p	2	1816/17	2			(515/1)	268	tr.tr.p.)	doterajší	
4	515/2		40	tr.tr.p	3	1773/10	37			(515/2)		zaniká)		
					4	1816/16	3							
9	516/7		5113	orná p.	5	1773/5	540			(516/7)	4241	orná p.)	doterajší	
					6	1773/11	332							
9	520/1		4809	tr.tr.p	7	1773/8	1			(520/1)	4804	tr.tr.p.)	doterajší	
					8	1816/18	4							
6	520/3		3871	ostat. pl.	9	1816/15	25			(520/3)	3755	ostat. pl.)	doterajší	
					10	1773/9	91							
4	1733		29	ostat. pl.	11	1816/14	9			(1733)	20	ostat. pl.)	doterajší	
	1734/1		449	ostat. pl.	12	1773/6	81			(1734/1)	368	ostat. pl.)	doterajší	
					1			513	154	1773/7	154	zast. pl. 22	Martinovič Jozef I. mája 830/12 Púchov 020 01	
					2			515/1	2	1816/17	2	ostat. pl. 37	MESTO PÚCHOV Štefánikova 821/21 Púchov, 020 01	
					3			515/2	37	1773/10	37	zast. pl. 22	delto	
					4			515/2	3	1816/16	3	ostat. pl. 37	delto	
					11			1733	9	1816/14	9	ostat. pl. 37	delto	
					5			516/7	540	1773/5	540	zast. pl. 22	Vlastníci na LV č.4469	
					6			516/7	332	1773/11	332	zast. pl. 22	delto	
					7			520/1	1	1773/8	1	zast. pl. 22	Vlastníci na LV č.3889	
					8			520/1	4	1816/18	4	ostat. pl. 37	delto	
					9			520/3	25	1816/15	25	ostat. pl. 37	Slovenský Vod. Podnik Radničné námestie 8 Banská Štiavnica 969 55	
					10			520/3	91	1773/9	91	zast. pl. 22	delto	
					12			1734/1	81	1773/6	81	zast. pl.	Vlastníci na LV č.3981	
08	1682/4		7360	zast. pl.						1682/4	6444	zast. pl. 18	ADP service, s.r.o., Trenčianska 1293, Púchov 020 01	
										1682/48	916	zast. pl. 18	delto	

VÝKAZ VÝMER														D		
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				Číslo		
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávn. osoba (sídlo))	parc
PK voľžky	parcely		ha	m2								ha	m2			kód
LV	KN-E	KN-C														
4374		1682/5		8168	ostat. pl.						1682/5	3745	ostat. pl. 34	TSK Trenčín K dolnej stanici; Trenčín, 91		
											1682/49	4293	ostat. pl. 34	delto		
											1682/50	91	ostat. pl. 34	delto		
											1682/51	39	ostat. pl. 34	delto		
1		1788/1		5023	zast. pl.						1788/1	4032	zast. pl. 22	MESTO PÚCHOV Štefánikova ulica Púchov, PSC		
											1788/3	991	zast. pl. 22	delto		
5		1814		7981	zast. pl.						1814/1	7960	zast. pl. 22	Slovenský Vodný útvar Radničné námestie Banská Štiavnica		
											1814/2	21	zast. pl. 22	delto	16	
5		1813/1		2183	zast. pl.						1813/1	2180	zast. pl. 22	delto		
											1813/3	3	zast. pl. 22	delto	16	
3798		1681/1		1522	ostat. pl.						1681/1	1401	ostat. pl. 29	SEZAM, S.R.O., KVACALOVA ULICA ŽILINA 010 01		
											1681/3	121	ostat. pl. 29	delto	167	
4268		1679/42		6037	zast. pl.						1679/42	5999	zast. pl. 22	Sports & Training Club Svätoplukova ulica Púchov, PSC		
											1679/49	31	zast. pl. 22	delto		
											1679/50	7	zast. pl. 22	delto	1679	
4268		1679/37		304	zast. pl.						1679/37	254	zast. pl. 18	delto		
											1679/51	50	zast. pl. 18	delto	1679	
1542		1679/3		2956	zast. pl.						1679/3	2775	zast. pl. 18	MAKYTA, I. I. mája 882 Púchov, 020 01		
											1679/52	181	zast. pl. 18	delto	1679	
4302		1679/1		1971	zast. pl.						1679/1	1818	zast. pl. 22	SISI Land, s.r.o. Svätoplukova ulica Púchov, 020 01	ú. Púchov	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav														Zmeny						Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávn. osoba) adresa (sídlo)									
PK vložky	parcely										ha	m2	ha	m2			ha	m2	kód						
LV	KN-E	KN-C																							
2615		1682/13		430	zast. pl.						1679/53	153	zast. pl.	LF REAL ESTATE, s.r.o. Gen. M.R.Štefánik 7263/1 Trenčín, 911 01 detto											
											1682/13	277	zast. pl.												
											1682/52	153	zast. pl.												
spolu:			5	9152				1279	1279	5	9152														
<u>Stav podľa registra C KN</u>																									
4108		1773/1		5413	zast. pl.						1773/1	4638	zast. pl.	detto											
											1773/5	540	zast. pl.	ako v stave právnom											
											1773/6	81	zast. pl.	ako v stave právnom											
											1773/7	154	zast. pl.	ako v stave právnom											
											1773/3	505	zast. pl.	detto											
											1773/8	1	zast. pl.	ako v stave právnom											
											1773/9	91	zast. pl.	ako v stave právnom											
											1773/10	37	zast. pl.	ako v stave právnom											
											1773/11	332	zast. pl.	ako v stave právnom											
											1816/1	4057	ostat. pl.	detto											
											1816/14	9	ostat. pl.	ako v stave právnom											
											1816/15	25	ostat. pl.	ako v stave právnom											
											1816/16	3	ostat. pl.	ako v stave právnom											
											1816/17	2	ostat. pl.	ako v stave právnom											
											1816/18	4	ostat. pl.	ako v stave právnom											
4108		1682/4		7360	zast. pl.						1682/4	6444	zast. pl.	ADP service, s.r.o., Trenčianska 1293, Púchov 020 01											
											1682/48	916	zast. pl.	detto											

VÝKAZ VÝMER

Vlastník (inā oprāv. osoba) adresa, (sidlo)	Doterajšī stav		Zmeny						Nový stav				
	Číslo		Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku
	parcely										ha	m2	
	KN-E	KN-C	ha	m2						ha	m2	kód	
TSK Trenčín K dolnej stanici 7282/20A Trenčín, 911 01, detto	1682/5		8168	ostat. pl.						1682/5	3745	ostat. pl. 34	
detto									1682/49	4293	ostat. pl. 34		
detto									1682/50	91	ostat. pl. 34		
detto									1682/51	39	ostat. pl. 34		
MESTO PÚCHOV Štefánikova 821/21 Púchov, PSC 020 01 detto	1788/1		5023	zast. pl.					1788/1	4032	zast. pl. 22		
detto									1788/3	991	zast. pl. 22		
Slovenský Vod. Podnik Radničné námestie 8 Banská Štiavnica 969 55 detto	1814		7981	zast. pl.					1814/1	7960	zast. pl. 22		
detto									1814/2	21	zast. pl. 22		
detto	1813/1		2183	zast. pl.					1813/1	2180	zast. pl. 22		
detto									1813/3	3	zast. pl. 22		
SEZAM, S.R.O., ŽILINA KVACALOVA I ŽILINA 010 04 detto	1681/1		1522	ostat. pl.					1681/1	1401	ostat. pl. 29		
detto									1681/3	121	ostat. pl. 29		
Sports & Training Centre, s.r.o. Svätoplukova 1463 Púchov, PSČ 020 01 detto	1679/42		6037	zast. pl.					1679/42	5999	zast. pl. 22		
detto									1679/49	31	zast. pl. 22		
detto									1679/50	7	zast. pl. 22		
detto	1679/37		304	zast. pl.					1679/37	254	zast. pl. 18		
detto									1679/51	50	zast. pl. 18		
MAKYTA, a.s. 1. mája 882/46 Púchov, 020 01 detto	1679/3		2956	zast. pl.					1679/3	2775	zast. pl. 18		
detto									1679/52	181	zast. pl. 18		
SISI Land, s.r.o., Svätoplukova 1015/10 Púchov, 020 01	1679/1		1971	zast. pl.					1679/1	1818	zast. pl. 22		

GP č.36335924-014-18

ZPMZ 2226 Strana 4 z 5

VÝKAZ VÝMER

Kód Výkazu Vlastník (inā oprāv. osoba) adresa, (sídlo)	Doterajší stav				Zmeny				Nový stav					
	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	K parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku
	KN-E	KN-C	ha	m2								ha	m2	
5	1682/13		430	zast. pl.							1679/53	153	zast. pl.	22
											1682/13	277	zast. pl.	18
											1682/52	153	zast. pl.	18
			5 3910								5	3910		

Legenda: kód spôsobu využívania

- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavenā inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikācia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a inā funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy,

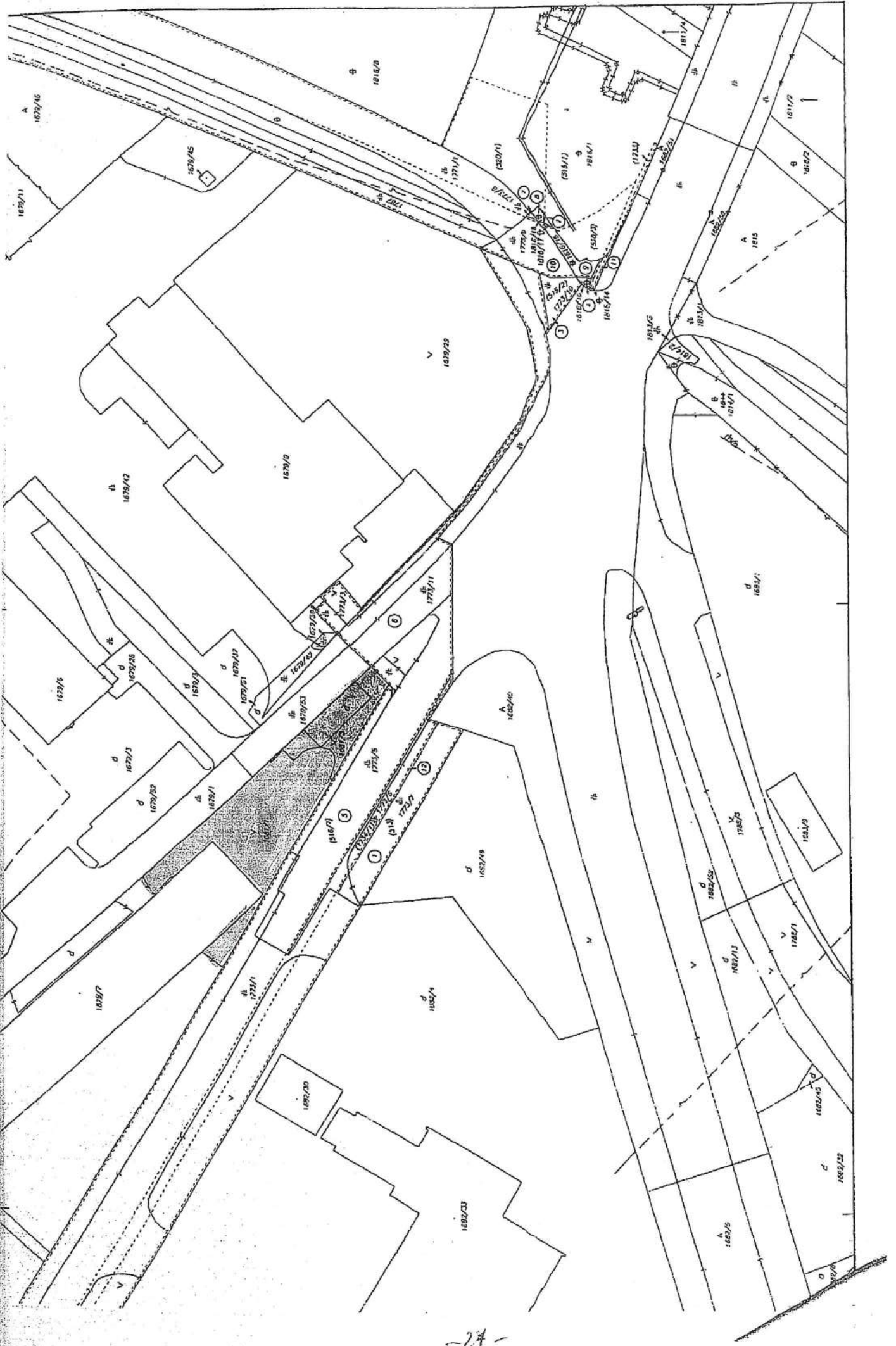
LF REAL ESTATE, s.r.o.
ka 7263/6
1 01

LF REAL ESTATE, s.r.o.
Gen. M.R.Štefánika 7263/6
Trenčín, 911 01
delto

k.ú. Púchov

GP č.36335924-014-18

ZPMZ 2226 Strana 5 z 5





MESTO PÚCHOV

Štefánikova 821/21
020 18 Púchov

tel: 042/46508 34
fax: 042/46508 26

http://www.puchov.sk
e-mail: msupuchov@puchov.sk

Č.j. Výst. 2007/02048-TX1/A-10-ZH

STAVEBNÉ POVOLENIE

Žiadateľ : **S E Z A M, s.r.o.**

Adresa : **010 01 Žilina, Ul. Kvačalova č. 6**

Požiadal dňa : **13. 06. 2007** o vydanie stavebného povolenia na

Stavbu : **"Prístavba skladovej haly a predajne"**

Mesto Púchov ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov preskúmal žiadosť stavebníka podľa § 37, 62 a 63 stavebného zákona v spojenom územnom a stavebnom konaní podľa § 39a), ods. 4/ cit. stavebného zákona a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto :

Stavba : **"Prístavba skladovej haly a predajne"**

V kat. území : **Púchov**

Na pozemku parc.č. : **KN 1681**

sa podľa § 39a) a § 66 SZ, § 10 vyhl.č. 453/2002 Z.z. a vyhl.č. 532/2002 Z.z.

p o v o ľ u j e .

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky :

1. Stavba „Prístavba skladovej haly a predajne, parc.č. KN 1679/7“ bude umiestnená na pozemku parc.č. **KN 1681** v kat. území **Púchov**, na rovinnom teréne, ohraničená zo severnej strany pozemkom parc.č. KN 1679/1 – miestna komunikácia vo vlastníctve Mesta Púchov, z južnej strany pozemkom parc.č. KN 1773/1- miestna komunikácia vo vlastníctve Mesta Púchov, zo západnej strany pozemkom parc.č. KN 1680/1 vo vlastníctve a.s. Makyta Púchov, 1. mája č. 882, Púchov, uskutočnená podľa overenej projektovej dokumentácie.

Dalšie podmienky umiestnenia a architektonického riešenia stavby v zmysle § 66, odst.2) cit. stavebného zákona:

Predná stavebná čiara : - neurčuje sa – zachová sa línia existujúcej stavby
Bočná stavebná čiara : - 3,80 m od hranice pozemku parc.č. KN 1680/1

Zastavaná plocha prístavy : 219,60 m²
Úžitková plocha prístavy : 225,42 m²
Výška hrebeňa strechy : + 6,200 m
Výška rímsy : + 5,555 m
Výškové osadenie prízemí – podlahy od úrovne terénu : +/- 0,000 = - 0,120 m

2. Povoľuje sa stavba "Prístavba skladovej haly a predajne".
Stavebnými úpravami sa zabezpečí rozšírenie skladových priestorov a rozšírenie predajných priestorov existujúceho objektu. Prístavba bude dvojpodlažná bez suterénu. Prístavba bude konštrukčne nadväzovať na pôvodný objekt.
Zakladanie – základové pásy a pätky budú z prostého betónu.
Zvislé konštrukcie – nosné konštrukcie budú z oceľových rámov z valc. profilov budú konštrukčne a tvarovo nadväzovať na pôvodný objekt. Priečky budú vytvorené systémom RIGIPS. Schodisko bude oceľové.
Strecha – bude vytvorená z trapézových plechov a sendvičových panelov. Znížené stropy sa vytvoria systémom RIGIPS sádrokartónové dosky. Tvar strechy je sedlový so sklonom 11°.
Vonkajšia úprava povrchov bude z trapézových a sendvičových plechov, vnútorná úprava stien a priečok bude zo sádrokartónových obkladov RIGIPS.
Klampiarske konštrukcie- oplechovanie, strešné žľaby a zvody sa navrhujú z hliníkového plechu.

Dispozičné riešenie:

I.N.P.: skladová hala, WC, schodisko, denná miestnosť, predajňa, sprcha

II. NP: chodba, WC, upratovačka, kancelária

3. Stavba bude uskutočnená presne podľa projektovej dokumentácie, overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorú vypracovala **Ing. Janka Solárová, Kysucká č. 18, Žilina, reg.č. 1065*A*1**.
Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavisku.
Dodržiavať STN vzťahujúce sa na plynárske, elektrické zariadenia a inžinierske siete, ako aj stanoviská dotknutých majiteľov inž.sietí.

5. Pri stavbe musia byť dodržané ust. § 48 až § 53 cit. stavebného zákona, upravujúce požiadavky na uskutočňovanie stavieb, ustanovenia vyhl.č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy, ako i podmienky a požiadavky orgánov štátnej správy a zainteresovaných orgánov a organizácií, ktoré chránia celospoločenské záujmy podľa osobitných predpisov:

a) Považská vodárenská spoločnosť, OZ 05 Pov.Bystrica zo dňa 26.06.2007, č.j. 3514/21/2007:

1. Horeuvedený objekt skladovej haly bude zásobovaný pitnou vodou zo zdroja pitnej vody fy Makyta, ktorá vykonáva revádzku, správu aj fakturáciu vodného hospodárstva v uvedenom areáli. Všetky objekty v areáli fy Makyta sú odkanalizované do verejnej kanalizácie v správe Považskej vodárenskej spoločnosti a.s., k čomu je uzatvorená zmluva na odvádzanie odpadových vôd, kde naším partnerom je fy Makyta a meranie množstva vypúšťaných OV do verejnej kanalizácie je uskutočňované meraním odberu vody na vlastnom zdroji pitnej vody fy Makyta.
2. Nakoľko sa jedná o riešenie vodného hospodárstva v areáli fy Makyta, je potrebné si vyžiadať stanovisko a súhlas na odber pitnej vody a odkanalizovanie splaškových OV od fy Makyta.

b) MAKYTA, a.s., zo dňa 22.06.2007:

1. Trasa vodovodnej prípojky k jestvujúcej vodomernej šachte musí byť vedená kolmo na stávajúcu vnútroareálovú cestu, z dôvodu minimálneho zásahu do pozemku vo vlastníctve Makyta, a.s.
2. Stavebník predzahájením prác predloží výkres presnej trasy vodovodnej prípojky /v zmysle bodu 1/ cez pozemky vo vlastníctve Makyta a.s.
3. Upozorňujeme stavebníka na jestvujúci plynovod v trase plánovanej prípojky vody.
4. Stávajúci terén pozemkov vo vlastníctve Makyta a.s. uvedie stavebník po realizácii vodovodnej prípojky do pôvodného stavu, hlavne cestu na parc.č. KN 1679/1 a to aj v prípade jej neskoršieho sadania.
5. Stavebník nemá povolené skladovať akýkoľvek materiál na pozemkoch vo vlastníctve Makyta a.s.
6. V prípade, že stavebník svojou činnosťou a užívaním stavby spôsobí akúkoľvek škodu na majetku vo vlastníctve Makyta a.s., tieto škody na vlastné náklady odstráni resp. uhradí ich v plnej miere do 14 dní od ich vzniku.
7. Stavebník pri realizácii vodovodnej prípojky na pozemkoch vo vlastníctve Makyta a.s. v plnej miere zodpovedá za ochranu a bezpečnosť zdravia osôb.
8. Stavebník svojou činnosťou neobmedzí premávku vozidiel na ceste parc.č. KN 1679/1.

c) Obvodný úrad ŽP v Pov. Bystrici:

- Dodržať v plnom rozsahu podmienky súhlasu v zmysle § 2, ods.1 písm, a) zákona č. 364/2004 Z.z. a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. v znení neskorších predpisov zo dňa 20. 6. 2007, pod č.j. OÚ ŽP-2007/00724/BB3.
- Dodržať podmienky vyjadrenia v zmysle § 28 zákona č. 364/2004 o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. v znení neskorších predpisov zo dňa 29. 5. 2007 pod č.j. OÚ ŽP- 2007/00596/BB4.

d) Obvodný úrad ŽP v Pov. Bystrici:

Rešpektovať vyjadrenie zo dňa 13.6.2007 pod č.j.OÚ ŽP-2007/00597-02/CB4-A/5.

e) SPP-Distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava:

Dodržať podmienky zmluvy o pripojení č. 801705607 zo dňa 22. 06. 2007, č.j. OPI/Pk/2007/pripoj.

f) SSE, a.s. Žilina:

Dodržať v plnom rozsahu podmienky vyjadrenia zo dňa 28. 9. 2006 pod č.j.: P29202006090100.

g) T-COM, a.s. Žilina:

Rešpektovať podmienky vyjadrenia zo dňa 30.5.2007, č.j.: D-206/07.

6. Stavba bude ukončená v termíne najneskôr **do dvanásť mesiacov** od začatia stavby. **Pred zahájením stavebných prác je stavebník povinný oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.**
7. Stavba bude uskutočňovaná svojpomocne : **dodávateľsky – dodávateľ bude určený výberovým konaním. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu zhotoviteľa**
8. Vzhľadom na to, že stavebný úrad v zmysle § 75a, cit. stavebného zákona upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby oprávnenou osobou, zodpovedá za súlad priestorovej polohy stavby s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, stavebník.
9. Podmienky napojenia na inžinierske siete a úprava staveniska :
vodovod – novobudovaná prípojka z areálu a.s. Makyta – v zmysle vyjadrenia a.s. Makyta a PVS, a.s. Pov. Bystrica
kanalizácia – kanalizačnou prípojkou na existujúcu kanalizáciu na pozemku investora a do verejnej kanalizácie v správe PVS, a.s. Pov. Bystrica
elektrika – prípojka k objektu je existujúca, zrealizujú sa nové vnútorné rozvody v prístavbe
dopravne – z miestnej komunikácie parc.č. KN 1679/1
Napojenia na inžinierske siete musia byť zrealizované v súlade s príslušnými normami a v záujme ochrany a tvorby životného prostredia.
10. Dažďové vody je stavebník povinný zvieŕť na pozemok stavebníka, resp. do mestskej kanalizácie.
11. Stavebné práce je nutné vykonávať tak, aby stavebnou činnosťou neboli spôsobené škody na susedných nehnuteľnostiach a majetku. V prípade, že by škody vznikli, je stavebník povinný tieto uhradiť v plnom rozsahu.
12. V stavbe môžu byť umiestnené len také prevádzky, ktoré nebudú obťažovať vlastníkov susedných nehnuteľností hlukom, prachom a splodínami.
13. Stavebník je povinný dodržať podmienky rozhodnutia vydaného Mestom Púchov, odd. výst., ÚP a ŽP, č.j. Výst. 2007/02229-EC2-B5 zo dňa 10.07.2007, ktorým bol daný súhlas podľa § 22, ods.1, písm. a) zákona č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia pred znečisťujúcimi látkami(zákon o ovzduší) v znení neskorších predpisov.
14. Pred začatím zemných prác je stavebník povinný zabezpečiť si vytýčenie podzemných inž. sietí, aby nedošlo stavebnou činnosťou k ich poškodeniu a zároveň je investor povinný požiadať príslušný orgán o vydanie povolenia na rozkopanie verejného priestranstva, príp. miestnej komunikácie a podmienky tohto rozhodnutia rešpektovať v plnom rozsahu.
15. Stavebný materiál môže byť skladovaný iba na pozemku stavebníka, nie na

16

17

18.

19.

20.

21.

Námietk

ε
právopla
nenadot

P
stavební

Sj
správny
žiadosti.

O d ô v

Dň
žiadost' o
kat. území
je v KN ve

susedných pozemkoch, verejnom priestranstve a príst. komunikácii, aby skladovanie nepôsobilo rušivo na spoluobčanov. Stavenisko je stavebník povinný zabezpečiť a usporiadať tak, aby nemohlo dôjsť k ohrozeniu života a zdravia cudzích osôb, ako aj osôb na stavbe vykonávajúcich stavebné práce.

16. Podľa § 46d, ods. 2 cit. stavebného zákona je stavebník povinný viesť o stavbe stavebný denník, ktorý musí byť počas pracovnej doby na stavbe prístupný oprávneným osobám a pracovníkom dotknutých orgánov štátnej správy.
17. Stavebník je povinný zeleň na nezastavaných plochách v čo najväčšej miere zachovávať a náležite ochraňovať v zmysle § 66, ods.3, písm.d/ cit. stavebného zákona.
18. Pri realizácii stavby musia byť použité také materiály a výrobky, ktoré neohrozujú bezpečnosť, zdravie a životné prostredie. Doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov je stavebník povinný predložiť pri kolaudácii stavby.
19. Stavebník je povinný zabezpečiť likvidáciu odpadu v súlade so zákonom o odpadoch.
20. Stavebník je povinný označiť stavbu na stavenisku.
21. Po ukončení stavby je stavebník povinný podľa § 79 stavebného zákona a § 17 vyhl.č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona podať návrh na kolaudáciu stavby a pripojiť príslušné potrebné doklady.

Námietky účastníkov konania : neboli podané:

Stavebné povolenie stratí platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nebude stavba začatá. Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudlo právoplatnosť (§ 52 zák.č. 71/1967 Zb.).

Prevodom vlastníctva rozostavanej stavby nadobúda nový vlastník postavenie stavebníka so všetkými právami a povinnosťami podľa stavebného povolenia.

Správny poplatok sa určuje podľa pol. č. 60 písm. g/ zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v sume **1500,- Sk**, zaplatený pri podaní žiadosti.

Odôvodnenie:

Dňa 13.06.2007 podal na tunajší stavebný úrad SEZAM, s.r.o., Kvačalova 6, Žilina žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu "Prístavba skladovej haly a predajne" v kat. území Púchov na pozemku parc.č. KN 1681, na ktorý predložil výpis z LV č. . Pozemok je v KN vedený ako zastavaná plocha.

Vzhľadom na to, že stavba je jednoduchou stavbou a podmienky umiestnenia sú vzhľadom na pomery v území jednoznačné, stavebný úrad spojil podľa § 39a/ ods. 4 cit. stavebného zákona územné konanie so stavebným konaním.

Stavebný úrad oznámil dňa 14.06.2007 začatie stavebného konania podľa § 61 stavebného zákona všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám a súčasne podľa § 61, ods.1 stavebného zákona nariadil stavebné konania s miestnym zisťovaním na deň 03 . 07. 2007.

Po preskúmaní žiadosti z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. PD bola odsúhlasená Okres.riaditeľstvom HaZZ Pov.Bystrica, PVS, a.s. Pov. Bystrica, SSE, a.s. Žilina, T-COM, a.s. Žilina, RÚVZ Pov.Bystrica, Obvodný úrad ŽP v Pov.Bystrici- OO, OH, ŠVS, OPK, Mesto Púchov- odd.výstavby, ÚP a ŽP.

Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky stanovené v § 47 cit. stavebného zákona o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a ustanovenia vyhl.č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby a preto bolo možné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu môžu podať odvolanie účastníci konania podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší stavebný úrad – Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, 020 18 Púchov.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po riadneho opravného prostriedku.

Mgr. Marián MICHALEC
primátor mesta

Doručí sa:

1. Ziadateľ: SEZAM, s.r.o., Kvačalova 6, Žilina
2. Projektant: Ing. Janka Solárová, Kysucká 18, Žilina
3. Mesto Púchov, architekt mesta
4. Mesto Púchov, odd. výstavby, ÚP a ŽP

Susedia:

5. Mesto Púchov, správa majetku mesta
6. Makýta Púchov, U.1. mája 882, Púchov

Na vedomie:

7. Obvodný úrad ŽP, Pov. Bystriča
8. PVS, a. s., OZ 05 Pov. Bystriča
9. SSE, a.s. Pov. Bystriča
10. Správa katastra, NS 1400, Púchov
11. COTU!



MESTO PÚCHOV

Štefánikova 821/21 tel: 042/46508 34 http://www.puchov.sk
020 18 Púchov fax: 042/46508 26 e-mail: msupuchov@puchov.sk

Č.j. Výst. 2009/01639-TX3-A/10-ZH

Toto rozhodnutie je
právoplatné a vykonateľné

dňa 10. 6. 2009

V Púchove dňa 10. 6. 2009

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ : **S E Z A M, s. r. o.**
Adresa : **010 04 Žilina, Kvačalova č. 1**
Podal dňa : **03. 03. 2009** návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
Stavby : **"Prístavba skladovej haly
a predajne"**

ktorá je umiestnená na pozemku parc. č. KN 1679/7 v kat. území Púchov, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie Mestom Púchov dňa 11. 07. 2007 pod č. Výst. 2007/02048-TX1-A/10-ZH .

Mesto Púchov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / stavebný zákon /, podľa § 82 ods. 1/ cit. stavebného zákona

povoľuje užívanie

Stavby : **"Prístavba skladovej haly"
a predajne"**

Stavba obsahuje :

Prístavba skladovej haly a predajne
Zastavaná plocha celkom: 861,00 m²
Užitková plocha : 813,00 m²

Dispozičné riešenie:

Prízemie : predajňa, WC, sklad, sklad

Poschodie: kancelária-zasadačka, kuchynka, šatňa + WC

Mesto Púchov pre užívanie stavby podľa § 82 ods. 2/ cit. stavebného zákona a § 20 vyhl.č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje tieto podmienky :

1. Vlastník stavby (užívateľ) stavby je povinný v zmysle § 103 stavebného zákona uchovávať dokumentáciu skutočného realizovania stavby po celý čas jej užívania. Pri zmene vlastníka ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri jej odstránení stavebnému úradu.
2. Vlastník stavby (užívateľ) stavby je povinný zabezpečiť včasné vykonávanie údržby a opráv celého objektu, vrátane príslušenstva ako aj vykonávanie pravidelných predpísaných kontrol a revízií za účelom jej nezávadnosti (§86 ods. 1/ stavebného zákona).
3. Pri užívaní stavby je nutné dodržiavať platné bezpečnostné predpisy, príslušné normy ako i podmienky a požiadavky orgánov štátnej správy, ktoré chránia celospoločenské záujmy podľa osobitných predpisov .
4. Pri užívaní stavby je vlastník stavby (užívateľ) povinný rešpektovať stanoviská dotknutých orgánov a organizácií uplatnené v kolaudačnom konaní v plnom rozsahu.
5. Vlastník stavby / užívateľ / je povinný udržiavať poriadok v okolí objektu a odpadky ukladať na určené miesto.
6. Stavbu možno užívať len na účel, určený v kolaudačnom rozhodnutí.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedostatky a nedorobky : Stavba je ukončená bez nedorobkov.

Nepodstatné odchýlky od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchýlky nevyžadujú samostatné konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 4 stavebného zákona osvedčením, že zariadenie je spôsobilé na prevádzku.

Správny poplatok sa určuje v zmysle zák.č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov podľa pol.č. 62a a) vo výške 23,00 €, (692,89 Sk, kurz : 1 € = 30,1260 Sk) zaplatený pri podaní žiadosti.

Odôvodnenie:

Stavebný úrad preskúmal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Prístavba skladovej haly a predajne" pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 29. 05. 2009. Navrhovateľ predložil k návrhu všetky predpísané doklady (revízne správy el. zariadení, revízna správa plynoinštalácie, súhlas s odberom vody, preberací a odovzdávací protokol, stav. denník, geometrický plán, certifikáty, vyhlásenia o zhode, atď. – vid' priložený zoznam.)

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Užívaním stavby "Prístavba skladovej haly a predajne" nebudú ohrozené životy a zdravie osôb, životné prostredie, nebudú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprímerane obmedzené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Po doplnení všetkých predpísaných dokladov a stanovísk, z ktorých bolo možné posúdiť schopnosť užívania stavby tunajší stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia. -

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania v zmysle § 54 zák.č. 71/1967 Zb. o správnom konaní podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší stavebný úrad – Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, 020 18 Púchov.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov



Mgr. Marián MICHALEC
primátor mesta

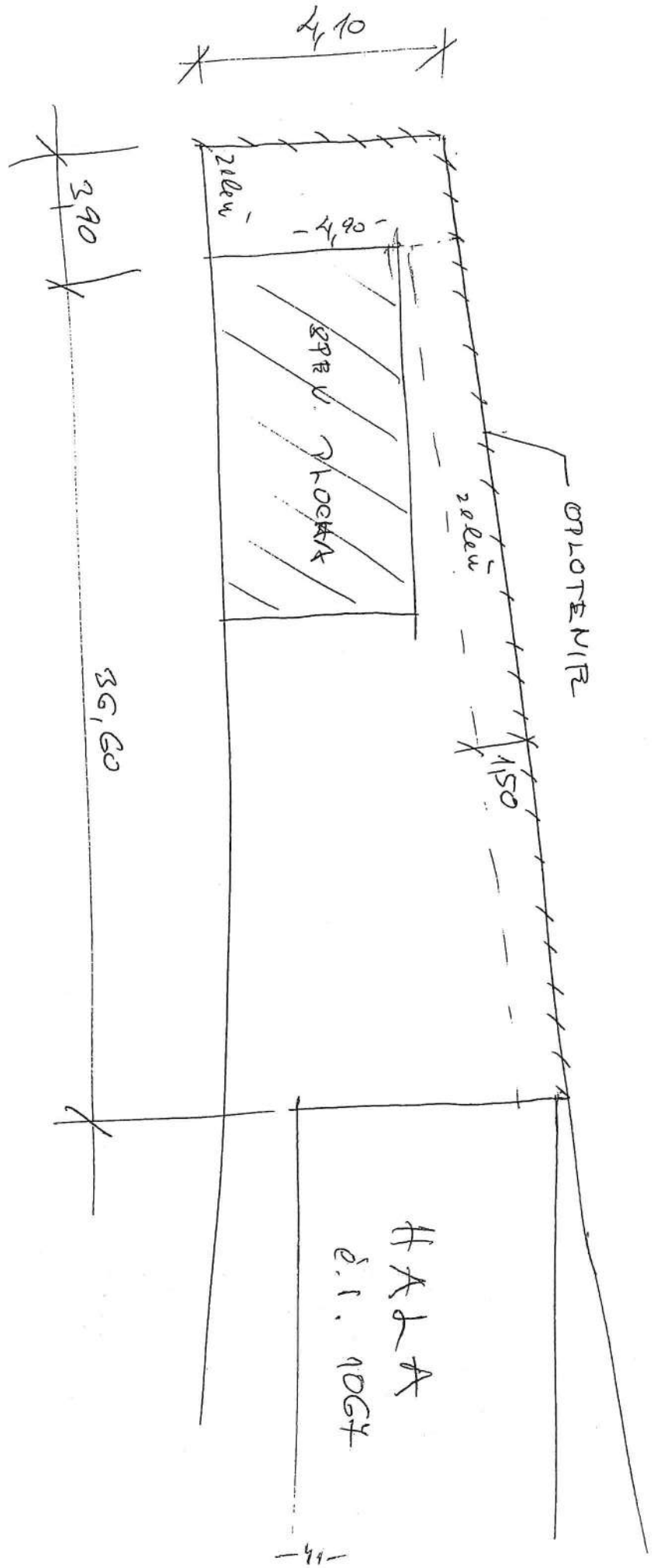
Rozhodnutie sa doručí:

1. Navrhovateľ: OKART, s.r.o., Pod Zábrehom č. 1575/43, 020 01 Púchov
2. Správa katastra, nám. Slobody č.1400, Púchov – po právoplatnosti
3. Co:TU!



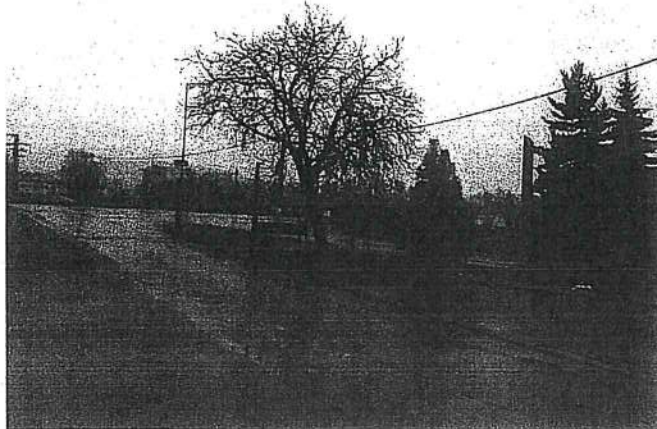
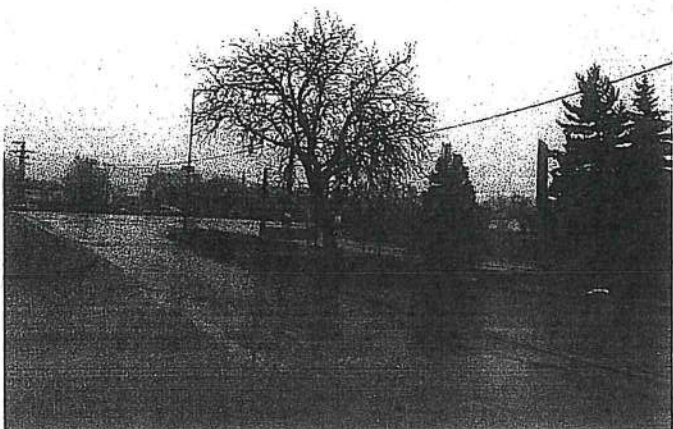
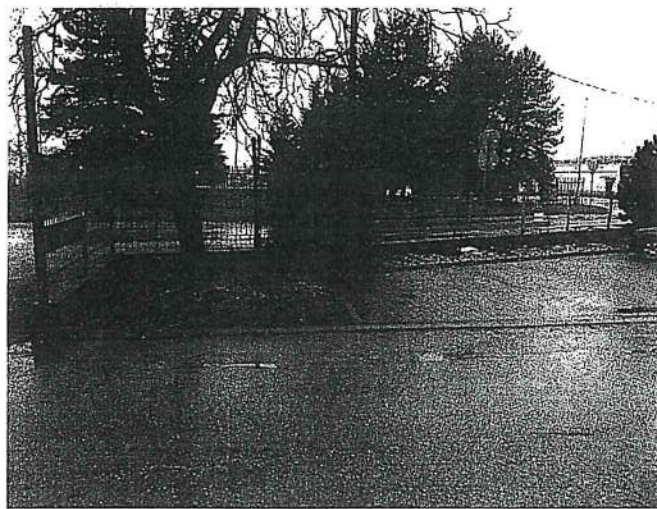
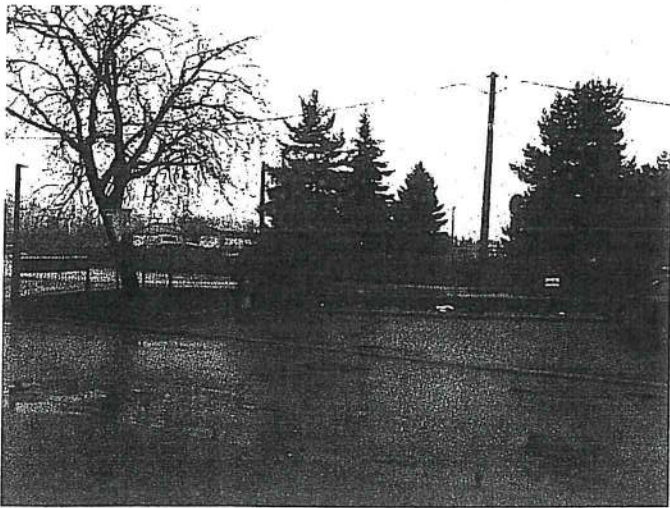
TKA

НАЧЕРТ СТАУИРЪВ



Spevnené plochy a oplotenie pozemku - parc. č. 1681/1 KNC v k.ú. Púchov

8



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky podľa inštrukcie č. 12/2005 s účinnosťou od 1.8.2005, pre odbor stavebníctvo a odvetvie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností a poruchy stavieb, **evidenčné číslo znalca 912 440.**

Znalecký posudok je zapísaný pod poradovým číslom **34/2018** znaleckého denníka č.1 pre rok 2018.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo: **34/2018**

V Žiline, dňa 23.2.2018

Ing. Mrázik Marián
znalec