

Znalec:

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

Č. tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO 46771778

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 08.03.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu bez súp.č. na parc.č. 187/3 v k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 187/1 a 187/3.

Počet strán /z toho príloh/: 45 /z toho 25 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu bez súp.č. na parc.č. 187/3 v k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 187/1 a 187/3.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
05.04.2023

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 31.07.2023

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 08.03.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 252, k.ú. Sásová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.07.20232.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sásová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.07.2023.
- Stavebné povolenie ev.č. 181/2005 o dodatočnom povolení stavby vydané Mestom Banská Bystrica zo dňa 02.08.2005 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží domu.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.10 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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

1.7 Definície dôležitých 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 aj 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 bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 252, k.ú. Sásová

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 187/1, orná pôda o výmere 236 m²

parc.č. 187/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 141 m²

Stavby

rozostavaná stavba na parc.č. 187/3

B. Vlastníci:

- Ján Škrváň rod. Škrváň a Oľga Škrváňová rod. Fizerová, Skalica 31, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, dát.nar. 18.04.1956 a 16.03.1956, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané znalcom dňa 05.04.2023.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu, ktorá nie je v súlade so zisteným skutkovým stavom, nesúlad spočíva v tom, že v zadnej aj v bočnej časti domu sú pristavané prístavby, ktoré v pôvodnej dokumentácii nie sú zakreslené a v stavebnom povolení nie sú uvádzané. Na stavbu rodinného domu bolo vydané v roku 2005 dodatočné stavebné povolenie, stavba zatiaľ nebola skolaudovaná.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 252 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Sásová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Hodnotený rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva ako rozostavaná stavba, dom zatiaľ nebol skolaudovaný, stavebné povolenie /je priložené v prílohách posudku/ bolo vydané v roku 2005.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 187/1, orná pôda o výmere 236 m²
- parc.č. 187/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 141 m²

Stavby

- rozostavaná stavba na parc.č. 187/3
- plot uličný na parc.č. 187/1
- plot bočný pletivový na parc.č. 187/1
- prípojka vody na parc.č. 187/1
- vodomerná šachta na parc.č. 187/1
- kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č. 187/1
- žumpa na parc.č. 187/1

- elektrická NN prípojka na parc.č. 187/1
- spevnené plochy dláždené na parc.č. 187/1

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na p.č. 187/3

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je trojbytový rodinný dom, JKSO 803 7, ktorý má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predloženého dodatočného stavebného povolenia bol dom postavený v roku 2005, zatiaľ. Dispozične sa v dome nachádzajú tri samostatné byty, dva v prízemí a jeden na poschodí, každý byt má samostatný vchod. Hodnotený rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva ako rozostavaná stavba, dom zatiaľ nebol skolaudovaný, dodatočné stavebné povolenie /je priložené v prílohách posudku/ bolo vydané v roku 2005.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie sú murované z pórobetónových tvárnic v hrúbke obvodových múrov 37,5 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy nad prízemím sú železobetónové monolitické, nad poschodím drevené trémové s rovnými podhl'admi. Strecha je sedlová, krytina živičná, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky silikátové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Podlahy v obytných miestnostiach, v kuchyniach aj v chodbách sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kúpeľniach a WC sú keramické dlažby. Okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované. Dom je napojený na rozvody elektrickej energie a vody z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, prípojku plynu dom nemá. Vykurovanie je riešené ako ústredné teplovodné, zdrojom je kotol na tuhé palivo, radiátory sú oceľové panelové, na ohrev TUV slúžia zásobníkové ohrievače /3 ks/. Elektrické rozvádzače /3 ks/ sú s poistkovými automatmi.

V prízemí domu sú dva byty a spoločná kotolňa. Prvý byt má vstupnú verandu, dve izby, kuchyňu, chodbu a kúpeľňu s WC. V kuchyni prvého bytu je linka na báze dreva dĺžky 4,60 bm s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovou varnou doskou na propán-butánovú bombu, digestorom, zabudovanými elektrickou rúrou, mikrovlnnou rúrou a umývačkou riadu, za linkou sú keramické obklady steny, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú pákové nerezové, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi. Druhý byt má vstupnú verandu, chodbu, kuchyňu, dve izby a kúpeľňu s WC. V kuchyni druhého bytu je linka na báze dreva dĺžky 4,20 bm s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom na propán-butánovú bombu, za linkou sú keramické obklady steny, v kúpeľni je rohová vaňa, umývadlo a WC, batérie sú pákové nerezové. Tretí byt je na druhom podlaží, prístupný je samostatným vstupom po vonkajšom schodisku, dispozične sú v ňom, chodba, tri izby, z toho obývacia izba je priestorovo spojená s kuchyňou, kúpeľňa s WC, loggia a terasa nad zadnou prístavbou. V kuchyni tretieho bytu je linka na báze dreva dĺžky 6,60 bm s plastovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovou varnou doskou na propán-butánovú bombu, zabudovanými elektrickou rúrou, mikrovlnnou rúrou a umývačkou riadu, v kúpeľni je rohová smaltovaná vaňa, umývadlo a WC, batérie sú pákové nerezové.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 2005 a životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové
KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2005	10,35*10,05+6,00*4,00+4,84*1,26	134,12	120/134,12=0,895
2. NP	2005	10,35*10,05	104,02	120/104,02=1,154

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindeľ	955
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6975

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (3 ks)	195
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.8 bm)	484
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1899

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	140

17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4110

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.6 bm)	363
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
	Spolu	838

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6975 + 1899 * 0,895)/30,1260$	287,94
2. NP	$(4110 + 838 * 1,154)/30,1260$	168,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	18	82	100	18,00	82,00
2. NP	2005	18	82	100	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	$287,94 \text{ €/m}^2 * 134,12 \text{ m}^2 * 3,412 * 1,05$	138 354,68
Technická hodnota	82,00% z 138 354,68	113 450,84
2. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	$168,53 \text{ €/m}^2 * 104,02 \text{ m}^2 * 3,412 * 1,05$	62 804,74
Technická hodnota	82,00% z 62 804,74	51 499,89

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	138 354,68	113 450,84
2. nadzemné podlažie	62 804,74	51 499,89
Spolu	201 159,42	164 950,73

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na p.č. 187/1

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	10,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	9,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 10,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $10,00 * 0,90 = 9,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 187/1	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 9,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,412 * 1,05$	3 754,56
Technická hodnota	64,00 % z 3 754,56 €	2 402,92

2.2.2 Plot bočný pletivový na p.č. 187/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	22,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	33,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 22,00 m
Pohľadová plocha výplne: $22,00 * 1,50 = 33,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný pletivový na p.č. 187/1	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 33,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,412 * 1,05$	1 935,36
Technická hodnota	64,00 % z 1 935,36 €	1 238,63

2.2.3 Prípojka vody na p.č. 187/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č. 187/1	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,05$	743,21
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 743,21 \text{ €}$	475,65

2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 187/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,00 * 1,00 * 1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 187/1	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 1,05$	1 275,33
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1 275,33 \text{ €}$	816,21

2.2.5 Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 187/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 187/1	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,412 * 1,05$	203,35
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 203,35 \text{ €}$	130,14

2.2.6 Žumpa na p.č. 187/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 16,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 187/1	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 1,05$	6 183,85
Technická hodnota	64,00 % z 6 183,85 €	3 957,66

2.2.7 Elektrická NN prípojka na p.č. 187/1**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: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka na p.č. 187/1	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 2 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,412 * 1,05$	349,20
Technická hodnota	64,00 % z 349,20 €	223,49

2.2.8 Spevnené plochy dláždené na p.č. 187/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$5,00 \cdot 2,60 + 2,50 \cdot 1,00 = 15,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy dláždené na p.č. 187/1	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,412 \cdot 1,05$	811,30
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 811,30 \text{ €}$	519,23

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na p.č. 187/3	201 159,42	164 950,73
Ploty		
Plot uličný na p.č. 187/1	3 754,56	2 402,92
Plot bočný pletivový na p.č. 187/1	1 935,36	1 238,63
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na p.č. 187/1	743,21	475,65
Vodomerná šachta na p.č. 187/1	1 275,33	816,21
Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 187/1	203,35	130,14
Žumpa na p.č. 187/1	6 183,85	3 957,66
Elektrická NN prípojka na p.č. 187/1	349,20	223,49
Spevnené plochy dláždené na p.č. 187/1	811,30	519,23
Celkom:	216 415,58	174 714,66

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

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v krajskom meste Banská Bystrica, v k.ú. Sásová, na ulici Na Skalici. Ide o lokalitu ležiacu v severnej časti mesta, v blízkom okolí prevláda individuálna bytová výstavba, v širšom okolí leží najväčšie banskobystrické obytné sídlisko Rudlová - Sásová. Hodnotený dom je prístupný z verejnej uličnej cestnej komunikácie, z inžinierskych sietí je stavba napojená na vodovod a prípojku elektrickej energie z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, prípojku zemného plynu dom nemá. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, dom leží na vedľajšej ulici, v blízkom okolí s konfliktnými skupinami obyvateľstva. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe, t.j. s nezamestnanosťou do 5%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu, v ktorom sú tri samostatné byty využívané na individuálne bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Rodinný dom je na liste vlastníctva zapísaný ako rozostavaná stavba, zatiaľ nebol skolaudovaný.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

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 vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,165	6	0,99
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, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	Obč. vybav. (úrad, škola, zdravotníctvo, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť 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 nehnuteľnosti nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	76,79

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 76,79 / 180$	0,427
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 174\,714,66 \text{ €} * 0,427$	74 603,16 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
187/1	orná pôda	226,00	1/1	226,00
187/3	zastavaná plocha a nádvorie	141,00	1/1	141,00
Spolu výmera				367,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

 $VH_{Mj} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00

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	1,00
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,4400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,4400$	38,25 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 187/1	$226,00 \text{ m}^2 * 38,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 644,50
parcela č. 187/3	$141,00 \text{ m}^2 * 38,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 393,25
Spolu		14 037,75

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu bez súp.č. na parc.č. 187/3 v k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 187/1 a 187/3.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom na p.č. 187/3	803 7	134,12	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	187/1	226,00
Pozemky	187/3	141,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na p.č. 187/3	70 433,96
Ploty	
Plot uličný na p.č. 187/1	1 026,05
Plot bočný pletivový na p.č. 187/1	528,90
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na p.č. 187/1	203,10
Vodomerná šachta na p.č. 187/1	348,52
Kanalizačná prípojka do žumpy na p.č. 187/1	55,57
Žumpa na p.č. 187/1	1 689,92
Elektrická NN prípojka na p.č. 187/1	95,43
Spevnené plochy dláždené na p.č. 187/1	221,71
Spolu stavby	74 603,16
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 187/1 (226 m ²)	8 644,50
Pozemky - parc. č. 187/3 (141 m ²)	5 393,25
Spolu pozemky (367,00 m²)	14 037,75
Všeobecná hodnota celkom	88 640,91
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	88 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatosemtisícšesťsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 31.07.2023



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Geometrický plán
- 4.5 Situácia širších vzťahov
- 4.6 Stavebné povolenie
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 , DIČ: 202 360 6101

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel Sro, vložka číslo 83219/B

Ing. Štefan Pastierovič

Majerská cesta 65

974 01 Banská Bystrica

Naša značka
022023

Vybavuje
Konta

Telefónne číslo
+421 2 32661920

V Bratislave, dňa 8.3.2023

Vec:

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňažovania majetku dlžníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet držby:

- Parcela registra „C“ KN č. 187/1, druh pozemku : Orná pôda, vo výmere 367 m2, k.ú. Sásová, obec BANSKÁ BYSTRICA, okres Banská Bystrica, Slovenská republika v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaná Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, zapísaná na LV č. 252
- rozostavaný rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami na základe stavebného povolenia stavebného úradu - Mesta Banská Bystrica ÚR 2442/2005-MA, ev.č. 181/2005 zo dňa 02.08.2005, toho času bez prideleného súpisného čísla, nezapísaný na liste vlastníctva, na pozemku parcele registra “C” č. 187/1, druh: orná pôda, vo výmere 367 m2 , v k.ú. Sásová, obec BANSKÁ BYSTRICA, okres Banská Bystrica, Slovenská republika, pozemok zapísaný na LV č. 252

(ďalej ako „Predmet dražby“)

Predmetná nehnuteľnosť Vám bude sprístupnená zo strany vlastníka dňa **5.4.2023 o 09:00 hod.**

V prípade, ak Vám nehnuteľnosť zo strany vlastníka nebude sprístupnená, žiadame o vypracovanie znaleckého posudku z dostupných informácií v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách .

Žiadame dodať:

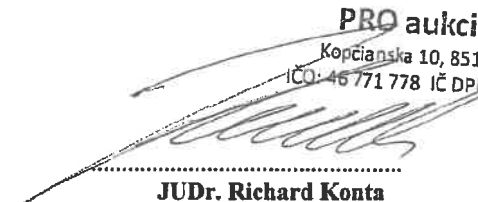
- znalecký posudok v 4 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forma na CD nosiči alebo mailom
- Foto - dokumentáciu

S pozdravom

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 IČ DPH: SK2023606101


.....
JUDr. Richard Konta
konateľ spoločnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica Dátum vyhotovenia : 28.7.2023
 Obec : 508438 Banská Bystrica Čas vyhotovenia : 9:22:08
 Katastrálne územie : 801101 Sásová Údaje platné k : 27.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 252

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
187/1	226	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
187/3	141	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 187/3							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	187/3	21	rozostavaná stavba		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

21 Rozostavaná 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	Škrváň Ján r. Škrváň a Oľga Škrváňová r. Fizerová, Na Skalici 3058/17, Banská Bystrica, PSČ 974 11, SR, (adresa manželky: Starohorská 19, Banská Bystrica), Dátum narodenia: 18.04.1956, Dátum narodenia: 16.03.1956, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	RII 475/80 - čz 3/81 Zápis rozostavanej stavby, Stavebné povolenie č. ÚR 2442/2005-MA zo dňa 2.8.2005, GP 31061591- 34/2023 - čz 983/2023	
	Iné údaje	
	geometrický plán č. 10830898-24/2003 - čz 585/2005	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie konkurzu, vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod značkou č.k. 40dk/742/2018 zo dňa 108.2018, správca konkurznej podstaty Crossdefault Management Group, k.s. Tehelná 189, 960 01 Zvolen, IČO 45 462 801 - čz 983/2023	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

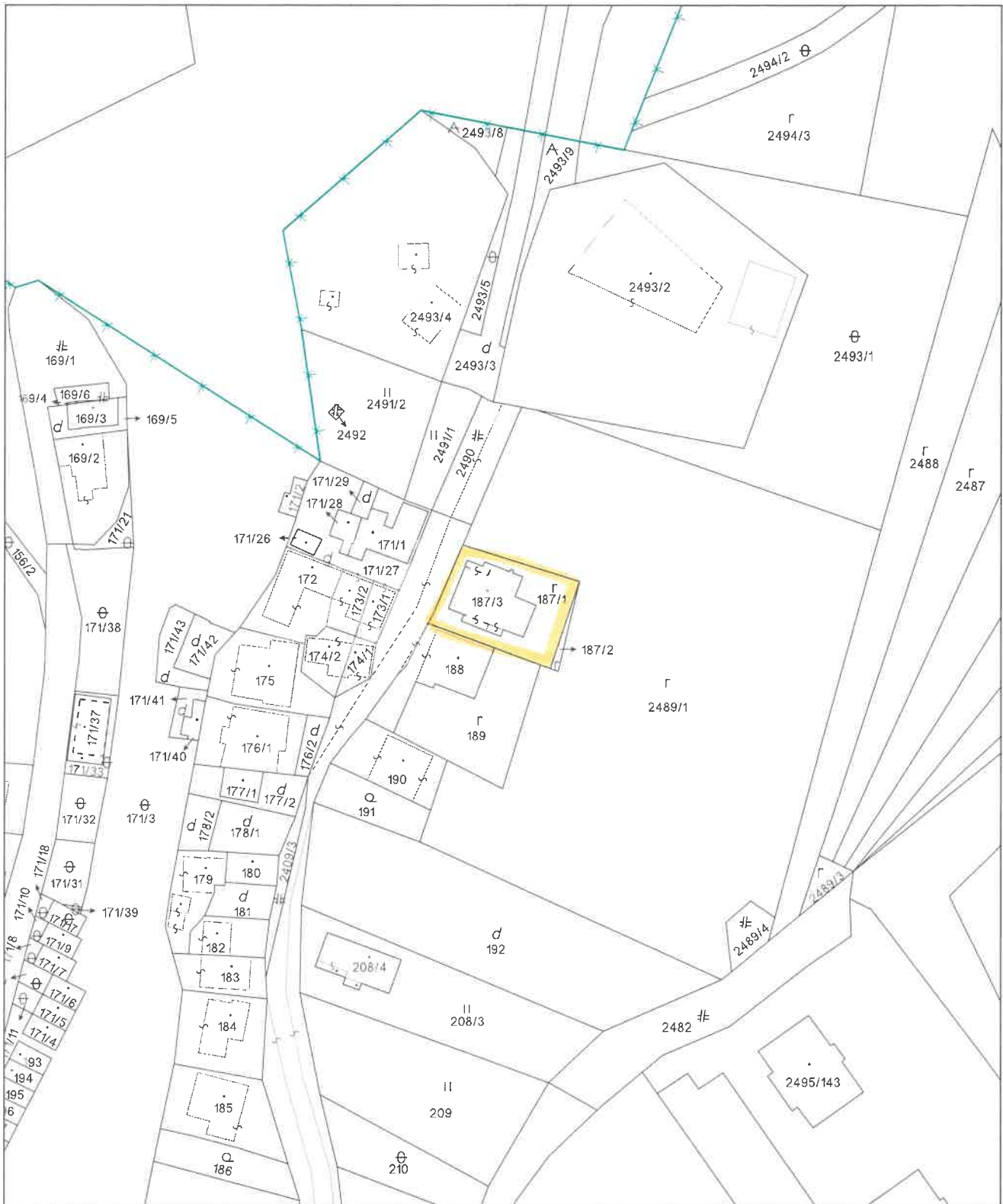
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Banská Bystrica	Obec	Banská Bystrica	Katastrálne územie	Sásová
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 187/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	28.7.2023 9:21:54					
Údaje platné k	27.7.2023 18:00:00					

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

Vyhotovitel Ing. Marek ČILÍK - GEOPLÁN Bellušova č. 9, Banská Bystrica IČO: 310 615 91 tel.: 0908 901 638 mail.: geoplan.cilik@bbxnet.sk		Kraj Banskobystrický Kat. územie Sásová	Okres Banská Bystrica Číslo plánu 31061591 - 34/2023	Obec Banská Bystrica Mapový list Ban. Bystrica 6 - 2/34	
		<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2>			
		na zameranie stavby parc. č. 187/3			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Eva Tomašovská	
Dňa: 5.4.2023	Meno: Ing. Marek Čilík	Dňa: 6.4.2023	Meno: Ing. Ján Sabacký	Dňa: 12-04-2023	Číslo: G1-298/23
Nové hranice boli v prírode označené múrami		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2065					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					
		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

II
2491/2

II
2491/1

2490

d
171/29

171/1

d
171/27

173/1

174/1

2409/1

188

189

190

Г
2489/1

Г
187/1

187/2

187/3



Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Pk.vl.	Číslo Parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
	LV	PK	KN	ha								m2	ha		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
252		187/1		367	orná pôda						187/1	226	omá pôda 1	doterajší Ján ŠKRVÁŇ a Oľga, Skalica č. 31, Ban. Bystrica	
											187/3	141	zastav. plocha 26 21		
Spolu :				367								367			

Poznámka:

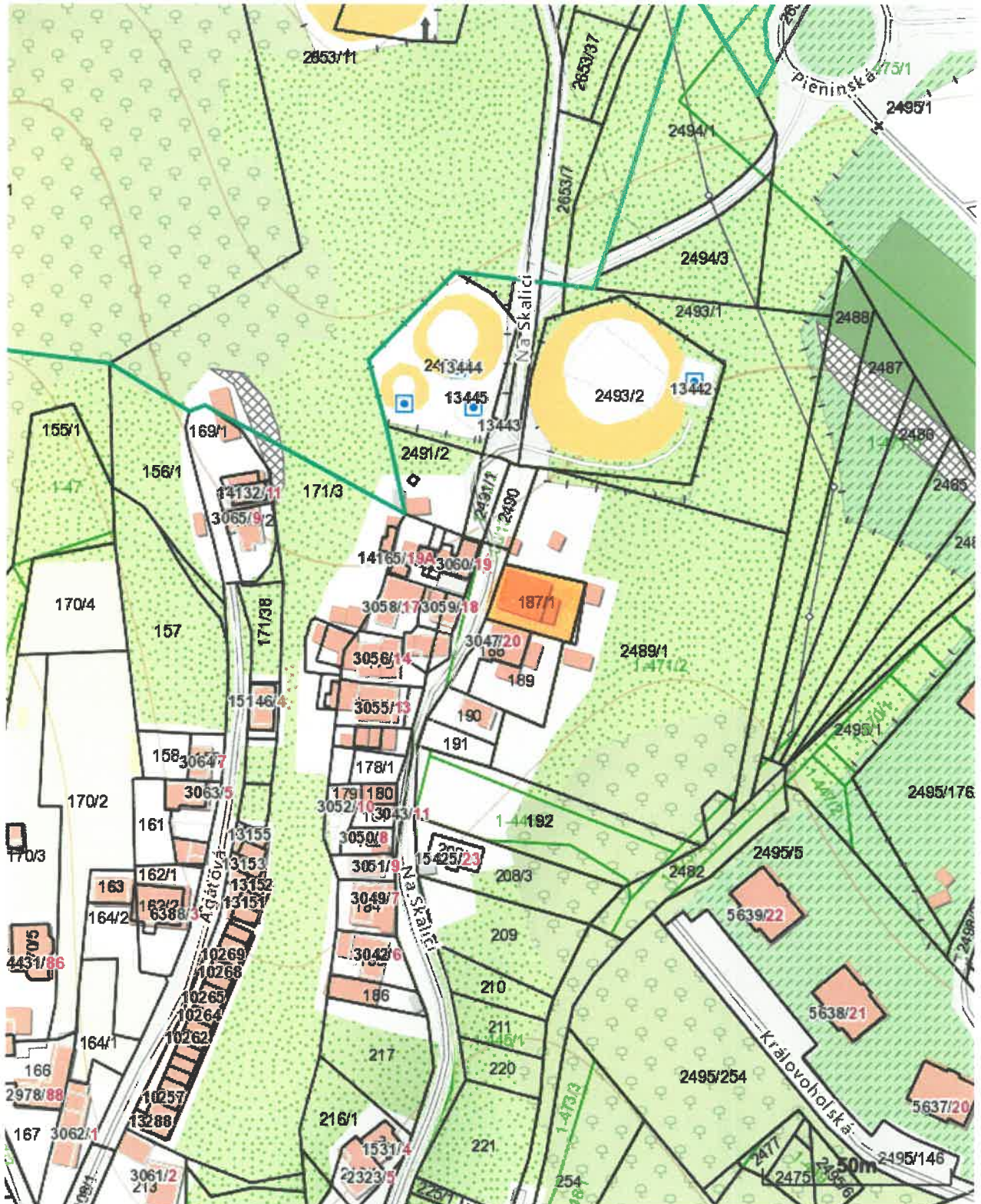
Novonavrhovaný druh pozemku u parcely č. 187/3 možno do katastra zapísať v súlade s ustanoveniami zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Legenda:

- Kód spôsobu využívania
- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
 - 26 - Pozemok na ktorom je rozostavaná stavba
- Kód druhu stavby
- 21 - Rozostavaná budova

Export

Banskobystrický > Banská Bystrica > Banská Bystrica > k.ú. Sásová



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

MESTO BANSKÁ BYSTRICA

ČSA 26, 975 39 Banská Bystrica

ÚR 2442/2005-MA
Ev. č. 181/2005

Banskej Bystrici : 02.08.2005

Vec : Ján Škrváň a manž. , bytom Na Skalici 17 , 974 11 Banská Bystrica -- žiadosť o dodatočné stavebné povolenie stavby " Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami , Na Skalici , Banská Bystrica , "

STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebníci Ján Škrváň a manž. Oľga , bytom Na Skalici 17 , 974 11 Banská Bystrica , podali dňa 21.02.2005 a dňa 08.06.2005 doplnili žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu : „ **Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami , Na Skalici , Banská Bystrica** " , v Banskej Bystrici . na pozemku parc.č. KN-C 187/1 , v k.ú. Sásová . Nakoľko stavebníci stavbu najskôr zrealizovali , na podnet stavebného úradu bolo voči nim vedené priestupkové konanie , po jeho ukončení stavebný úrad pokračoval v konaní o dodatočnom povolení stavby .

Mesto Banská Bystrica . zastúpené primátorom mesta Ing. Jánom Králikom, CSc., ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov , postupom podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona vydáva prerokoval žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia v správnom konaní a rozhodlo takto :

Stavba " **Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami , Na Skalici , Banská Bystrica** " , v ulici na Skalici , v Banskej Bystrici , na pozemku parc. č. 187/1 v k. ú. Sásová , ku ktorému má stavebník vlastnícke právo , na základe LV č.252 , zo dňa 01.06.2005 sa podľa § 88a stavebného zákona v znení neskorších predpisov a § 10 vyhl. č. 453 / 2000 Zb.

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e ,

v rozsahu už prevedených stavebných prác:

- novostavba dvojpodlažného rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami , bez podpivničenia , s nepravidelnou sedlovou strechou , s priebežnou lggiou v uličnom priečelí a s balkónom v dvornej časti .

Popis stavby :

Predmetom proj.dokumentácie je novostavba dvojpodlažného rodinného domu , bez podpivničenia stojaceho v uličnej zástavbe , štítovou stenou rovnobežne s ulicou Na Skalici . Rodinný dom je bez podpivničenia . Prístup do prízemia je z bočnej strany , vstup do poschodia je cez vonkajšie schodisko na opačnej bočnej stene . Nosnú konštrukciu strechy tvorí drevený tesársky krov . Dom má nerovnomernú sedlovú strechu so spádom 15,65 stupňov , resp. 31,93 stupňov . Strešná krytina je z asfaltovaných modifikovaných šindľov . Pôjdový priestor nad poschodím rodinného domu je minimálny , bez využitia .

Rodinný dom je dopravne napojený na miestnu komunikáciu ulicu Na Skalici , s prístupom zo sídliska RU-SA II . Vzdialenosť priečelia rodinného od uličnej hranice je 2,50 m . Od bočných hraníc je vzdialenosť stavby 3,50 m a 2,40 m , merané v predĺžení dvorného priečelia . Rodinný dom je osadený skoro na rovine . Objekt v prízemí obsahuje predsieň , obývaciu izbu , spálňu , izbu , kuchyňu , spoločné sociálne zariadenie a kotolňu s prístupom z dvora . Na poschodí je cez vonkajšie jednoramenné schodište prístupné zádverie , kuchyňa s obývacou izbou , detská izba a spáľeň . Z detskej izby a spálne je východ na priebežnú loggiu , z kuchyne a obývacej izby je prístupný priebežný balkón . Zo vstupného zádveria je prístupné spoločné sociálne zariadenie . Objekt je murovaný , hrúbka obvodových murív je 375 mm , deliace priečky sú v hr. 100 , resp. 175 mm . Vodorovné nosné konštrukcie sú z monolitického železobetónu . Odkanalizovanie splaškových vôd je do nepriepustnej žumpy . Vykurovanie objektu bude z centálnej kotolne v prízemí , kotlíkom na tuhé palivo . Rodinný dom bude napojený na verejný rozvod el. energie . Objekt je napojený na verejný rozvod pitnej vody , cez vodomernú šachtu a domovú prípojku , na pozemku pri rodinnom dome .

Dažďové vody zo strechy rodinného domu sa vypúšťajú na terén .

Pre rod.dom sa previedla nová podzemná káblová prípojka NN vzdušného vedenia do rozvádzača RE., osadenom v obvodovom murive rodinného domu . V rodinnom dome je riešená svetelná a zásuvková inštalácia .

Svetlá výška v prízemí je 2,68 m , v poschodí od 1,010 m po 2,61 m .

- Objektová skladba povofovanej stavby :

Stavba nie je členená na stavebné objekty . Zrealizuje sa ako jeden celok .

Spôsob doterajšieho využitia pozemkov : pozemok parc.č. 187/1 - je na LV vedený ako orná pôda . Obvodný pozemkový úrad v Banskej Bystrici , pod zn. 1178/2005 , dňa 07.06.2005 vydal stanovisko k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde , v ktorom súhlasil s predmetným zámerom na uvedenom pozemku za podmienok .

Údaje o stavbe :

- zastavaná plocha rodinným domom.....99,72 m²
- obostavaný priestor578,36 m³
- predpokladaný investičný náklad1,50 mil. Sk

Na dokončenie stavby sa určujú tieto podmienky :

1. Stavba je umiestnená na pozemku parc. č. 187/1 v k.ú. Sásová . Pôdorysný rozmer novej stavby je 10,35 m x 10,05 m . Výška strechy v hrebeni bude + 6,535 m od +- 0,00 / podlaha prízemia / , ktorá je zdvihnutá oproti upravenému terénu okolo rodinného domu o 0,40 m . Výška nových odkvapov bude nerovnomerná + 3,55 , resp. + 4,695 m od +- 0,00 .
2. Podmienky na zabezpečenie súladu urbanistického a architektonického riešenia stavby s okolím a ďalšie podmienky , v zmysle ustanovenia § 47 stavebného zákona . Stavba má charakter rodinného domu .
3. Stavba bude dokončená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní , vypracovanej v 06/2004 Ing.Stanislavou Mikovou , Hurbanova 12 , 974 01 B.Bystrica , autorizovanou stavebnou inžinierkou SKSI , č.opr. 0313* A * 4-1 Stavebné konštrukcie a podľa technickej správy časť : konštrukcie , vypracovanej v 03/2005 Ing.Pavlom Matalom , ako aj ďalšej proj. dokumentácie odborných profesií , ktoré sú súčasťou tohto rozhodnutia . Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu .
4. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržať predpisy , týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavbe a stavenisku . Pri stavbe rešpektovať základné požiadavky na stavby , všeobecné technické požiadavky na výstavbu a stavebné výrobky - § 43 d,e, f stavebného zákona . Zabezpečiť stavenisko pred vstupom cudzích osôb a označiť ho v zmysle požiadaviek § 43 i , ods. 3 , písm. a) b) stavebného zákona .

5. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržané príslušné ustanovenia Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu (§ 47-§ 53 stavebného zákona) ako aj vyhlášky č. 718/2002 Z.z. a príslušné technické normy , zvlášť bezpečnostné , hygienické a iné .
6. Stavba bude uskutočňovaná stavebníkmi svojpomocne . Stavebný dozor na stavbe bude vykonávať Ing. Miroslav Marko , Chabenecká 1 , 974 11 B.Bystrica ,Ev. č. 04623*10* Stavebný dozor .
Stavba bude dokončená do 24 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti dodatočného stavebného povolenia .
7. Podrobnejšie požiadavky na zabezpečenie ochrany verejných záujmov , najmä z hľadiska životného prostredia , sú splnené realizovaním nepriepustnej žumpy , do ktorej sa budú odvádzať splaškové vody z objektu , vykurovanie objektu bude na báze tuhého paliva , z centrálnej kotolne . Odvod spálín je komínom nad strechu objektu .
Vzniknutý odpad z realizácie stavby , stavby uložiť po jeho roztriedení na príslušnú skládku - po dohode so správcom - a doklad o uložení predložiť pri kolaudácii stavby , o ktorú sú stavebníci po ukončení stavby povinní požiadať na tunajšom stavebnom úrade .
8. Stavebníci sú povinní viesť o stavbe stavebný denník až do ukončenia stavebných prác (§ 46 d stavebného zákona) .
9. Vzhľadom k tomu , že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy právnickou alebo fyzickou na to oprávnenou osobou (stavba je polohovo aj výškovo založená) za súlad rozmerov stavby s dokumentáciou zodpovedajú stavebníci - § 75a , ods. 2 stavebného zákona .
10. V prípade vzniku škody na súkromnom alebo inom vlastníctve , budú tieto hradené stavebníkmi podľa súčasných predpisov .
11. Podmienky napojenia na rozvodné siete :
 - napojenie na el. energiu :
z existujúceho vzdušného NN rozvodu , cez svorky , káblom do skrine SP.S2 , odtiaľ do skrine RE.P umiestnenej v oplotení rodinného domu . odtiaľ sa podzemným káblom napojí RD-P .
 - vodovodná prípojka :
prevedená je z verejného rozvodu v miestnej komunikácii , je zrealizovaná , na pozemku stavby je vybudovaná vodomerná šachta a domová prípojka .
 - odkanalizovanie splaškových vôd :
bude do novovybudovanej vodonepriepustnej žumpy o obsahu 16 m³ , na pozemku stavebníkov . Ku kolaudácii stavby stavebníci predložia doklad o jej vodonepriepustnosti .
 - dažďové vody zo strechy : odvedú sa voľne na terén ,
 - vykurovanie rodinného domu bude z centrálnej kotolne v prízemí , kotlíkom na tuhé palivo . Strecha objektu bude bez bleskozvodu .
 - Pred začatím prác požiadať správcov podzemných IS o presné vytýčenie a rešpektovať ich pripomienky k stavbe . Práce vykonávať podľa požiadaviek daných pri vytýčení .
 - súčasťou tohoto stavebného povolenia nie je oplotenie stavby rodinného domu . V prípade jeho realizácie musí stavebník požiadať o jeho povolenie - ohlásením drobnej stavby .
 - rodinný dom má dopravný prístup priamo z miestnej komunikácie ulice Na Skalici .
12. Urbanistické podmienky :
Stavba je umiestnená v zástavbe rodinných domov , v ulici Na Skalici .
13. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov štátnej správy a správcov IS
 - Obvodný úrad ŽP , ochrana prírody a krajiny , vyjadrenie pod Č.: 2005/00535/KT , zo dňa 26.01.2005 , * podľa zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. sa vyššie uvedená stavba

nachádza na území , kde platí prvý stupeň ochrany (všeobecná ochrana) .
Bez pripomienok .

- Stredoslovenská energetika a.s. , vyjadrenie pod zn. TK/22501/BB/03/A- 565 , zo dňa 12.06.2003
 - Výkonová bilancia Pi - 29 kW , Ps - 11 kW , hl. istič - 25 A .
K samotnej stavbe nemáme zásadné pripomienky .
Požadujeme rešpektovať predpísané vzdialenosti a ochranné pásmo susediacich vzdušných el. rozvodov a zariadení SSE a.s., v zmysle Zákona č. 70/98 Z.z., § 19 resp. STN 33 3300 , STN 73 6005 , STN 33 3320 , STN 34 3108 .
Realizáciu el. prípojky NN zabezpečí na objednávku , v zmysle Zákona č. 70/98 Z.z. , § 15-ods. 4 Oblastná kancelária údržby B.Bystrica , Partizánska cesta 96 .
Obchodno-technické záležitosti odberu el. energie je potrebné dojednať v Okresnej obchodnej kancelárii B.Bystrica , Švantnerova 9 .
Trasu kábla cez cudzí pozemok resp. komunikáciu je potrebné odsúhlasiť s jeho majiteľom .
- Slovenský plynárenský priemysel a.s., vyjadrenie k sieťam , zo dňa 06.06.2003 , pod č. 197/2003/J.S .
* - súhlas , bez zásahu .
- Stredoslovenská vodárenská spol. a. s. B. Bystrica , vyjadrenie pod č.: 471/2003 OTČ , z 30.05.2003 súhlasíme . Stavbu je možné napojiť na verejný vodovod za podmienok :
 1. Na rozhraní verejnej a súkromnej šasti pozemku vybudovať :
 - a) vodomernú šachtu min. rozmerov 900 x 1200 mm s dnom 300 mm pod potrubie s poklopom 600 x 600 mm a s rebrikom alebo stupačkami (ON 75 54 11)
 2. Miesto pre vybudovanie šachty určí zástupca tunajšieho závodu . Šachtou nesmú prechádzať iné potrubia .
 3. Napojenie prípojok na verejné siete má právo oprávnená organizácia , za prítomnosti zástupcu tunajšieho závodu .
 4. Napojenie prípojky urobíme na základe objednávky .
 5. V mieste stavby sa nachádza vodovod DN 250 LT . Na predmetnú časť pozemku požadujeme v KN zapísať ťarchu z dôvodu zabezpečenia vstupu zástupcov tunajšieho závodu v prípade opravy poruchy , resp. údržby na vodovodnom potrubí .
 6. Pred začatím zemných prác objednať u tunajšieho závodu vytýčenie podzemných vedení v správe StVS a.s. OZ- 01BB .
 7. Žiadame dodržať ochranné pásmo vodovodného potrubia DN 250 LT min. 5,0 m od plánovanej stavby rodinného domu .
 8. Žiadame dodržať min. vzdialenosť plynovodu od vodomernej šachty 1 m .
 9. Obchodno-technické podmienky žiadame prejednať s oddelením odbytu , Partizánska cesta 73 , BB .
- SlovakTelecom , a. s. , vyjadrenie pod č. BBB 7453/2003/TD zo dňa 30.06.2003,
* Nedôjde k styku s TKZ , bez námietok .
- Mesto Banská Bystrica , pod zn. ŽP k č. ÚR 4123/05 , zo dňa 23.03.2005 , * súhlas na stavbu a prevádzku malého zdroja znečisťovania ovzdušia 1 ks liatinového kotla na tuhé palivo DAKON FB 26 , s menovitým tepelným výkonom kotla 8-26 kW . Odvod spalných plynov bude do samostatného komína nad strechu rodinného domu . Predpokladaná spotreba tuhého paliva bude max. 4,80 kg/hod . Po uvedení zariadenia do prevádzky je prevádzkovateľ povinný dodržiavať nahlasovaciu povinnosť v zmysle § 6 , ods. 4 , zák. č. 401/1998 Z.z.
- Obvodný úrad ŽP , odpadové hospodárstvo , vyjadrenie pod Č: 2005/00507/BA , zo dňa 26.01.2005 , *

- W. K.*
- Odpady vznikajúce pri stavebných prácach triediť v mieste vzniku na odpad na zhodnotenie a zneškodnenie . Odpady je možné zneškodniť resp. zhodnotiť podľa druhov iba v povolených zariadeniach . Pri nakladaní s odpadmi je pôvodca a držiteľ odpadu povinný dodržať všetky povinnosti § 18 a § 19 zákona č. 223/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov .
 - Ku kolaudácii objektu doložiť doklad o zhodnotení a zneškodnení odpadu z výstavby . Pri nakladaní s komunálnym odpadom dodržať VZN mesta Banská Bystrica o nakladaní s komunálnym odpadom .
 - Obvodný pozemkový úrad v Banskej Bystrici , stanovisko pod zn. 1178/2005 , zo dňa 07.06.2005 ,
Tunajší úrad súhlasí s predmetným zámerom na uvedenom pozemku , ktorého výmera nepresahuje 1000 m² poľnohospodárskej pôdy , za dodržania týchto podmienok :
 - 1/ Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu , na ktorú je vydané toto stanovisko až do realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín .
 - 2/ Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej skladovanie a hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku , parc. č. C KN 187/1 v k.ú. Sásová .
 - 3/ Po realizácii stavby , za účelom usporiadania skutočného druhu pozemkov s jeho evidenciou v katastri nehnuteľností podľa § 3 ods. 1 a 2 zákona požiadať o zmenu druhu pozemkov zo záhrady na zastavanú plochu , prípadne ostatnú plochu . Zmenu druhu pozemkov vyznačí Správa katastra v B.Bystrici , Partizánska 11 , na základe písomnej žiadosti s uvedením identifikačných údajov o účastníkovi práv k nehnuteľnostiam podľa § 42 ods. 2 písm. a) novely katastrálneho zákona , ktorej prílohou bude porealizačný geometrický plán , rozhodnutie o pridelení súpisného čísla na stavbu a toto stanovisko .

V priebehu konania neboli podané žiadne námietky zo strany účastníkov konania .

Stavebne povolenie platí dva roky odo dňa , keď nadobudlo právoplatnosť , ustráca platnosť ak sa so stavbou začne v tejto lehote .

O d ô v o d n e n i e :

Stavebníci Ján a Oľga Škrváňovci na pozemku parc. č. 187/1v k.ú. Sásová , ku ktorému majú vlastnícke právo , začali stavbu " Rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami , Na Skalici , Banská Bystrica " , bez stavebného povolenia , ktorá v súčasnosti zrealizovaná prakticky v hrubej stavbe .

Stavebný úrad začal o tejto stavbe konanie podľa § 88 ods.1 písm.b) stavebného zákona , spojené s miestnym zisťovaním , ktoré sa uskutočnilo v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu . Voči stavebníkom bolo vedené priestupkové konanie a následne stavebný úrad na základe § 88a stavebného zákona vyzval vlastníkov stavby , aby predložili doklady o tom , že existencia stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami .

Vzhľadom na posúdenie z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania , starostlivosti o životné prostredie a jednotnej sociálnej politiky vyjadrenej všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu dospel k záveru , že stavba nie je s týmito záujmami v rozpore . To potvrdili aj kladné stanoviská orgánov štátnej správy , ktoré chránia všeobecné záujmy podľa osobitných predpisov , konkrétne Mesta Banská Bystrica , Obvodného úradu ŽP , ochrany prírody a krajiny , Obvodného úradu ŽP , odpadového hospodárstva , MsÚ Banská Bystrica , referátu ŽP . Nebol zistený ani rozpor so záujmami na ochranu pôdneho fondu , pretože príslušný orgán - Obvodný pozemkový úrad v B.Bystrici , vydal dňa 07.06.2005 , pod zn. 1178/2005 súhlasné stanovisko k zámeru výstavby rodinného domu na poľnohospodárskej pôde .

V konaní neuplatnili účastníci konania - vlastníci a spoluvlastníci susediacich pozemkov a stavieb, žiadne námietky, ani pripomienky.

V rámci konania sa kladne k stavbe vyjadrili aj správcovia inžinierskych sietí, Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Stredoslovenská energetika a.s., Slovenský plynárenský priemysel a.s., SlovakTelecom a.s.,. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok rozhodnutia, Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebné povolenie stratí platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudne právoplatnosť nebude stavba začatá.

Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb.).

Poučenie:

Podľa § 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, proti tomuto rozhodnutiu v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia môžu účastníci konania podať odvolanie na stavebný úrad - Mesto Banská Bystrica, ul. ČSA 26.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa § 244 a nasl.O.S.P. v platnom znení, až po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku - odvolania, t.j. toto I. stupňové rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145 / 1995 Zb.o správnych poplatkoch, v znení zákona č. 583/2003 Z.z., v zmysle položky 61 vo výške 2000.- Sk (dvojnásobná sadzba pol. 60), zaplatený v hotovosti.

Príloha pre stavebníka : 1 x overená PD

Ing. Ján Králik, CSc.
primátor mesta

Doručuje sa:

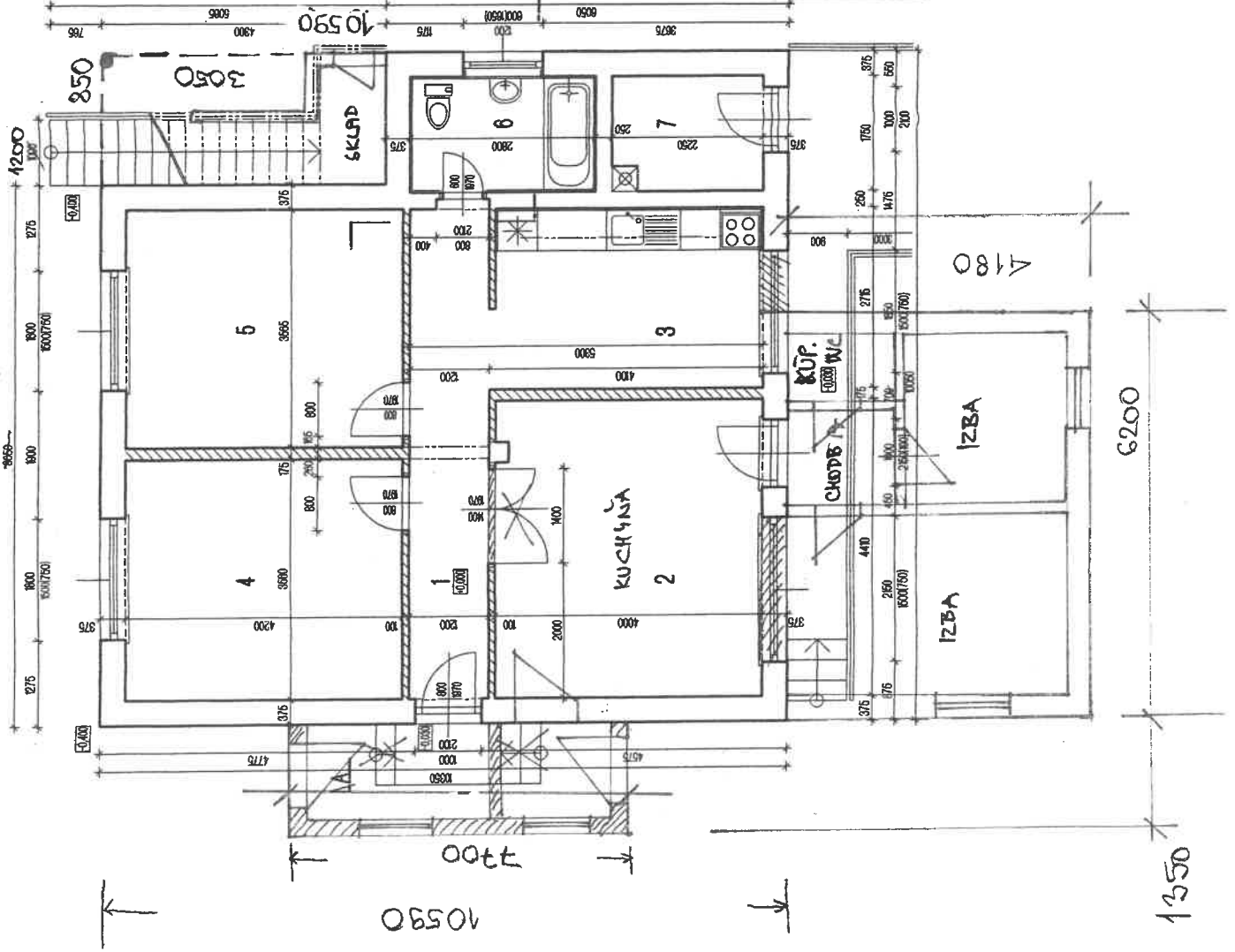
1. Ján Škrváň, Na Skalici 17, 974 11 B.Bystrica
2. Oľga Škrváňová, Na Skalici 17, 974 11 B.Bystrica
3. Dezider Škrváň, Na Skalici 20, 974 11 B.Bystrica
4. Klára Škrváňová, Na Skalici 20, 974 11 B.Bystrica
5. Dana Danková, Na Skalici 18, 974 11 B.Bystrica
6. Ivan Bango, Na Skalici 19, 974 11 B.Bystrica
7. Renáta Bangová, Na Skalici 19, 974 11 B.Bystrica
8. MsÚ, referát evidencie a správy mestského majetku
9. Slovenský pozemkový fond, regionál. pracovisko, Skuteckého 19, 974 01 B.Bystrica
10. Anna Hrnčiarová, Na Zábave 8, 974 11 B.Bystrica
11. Anna Lehocká, Stránska 6, 974 11 B.Bystrica
12. Július Voskár, Na Plaváreň, 5, 974 11 B.Bystrica
13. Anna Lieskovská, Družby 16, 974 04 B.Bystrica
14. Ivan Lichý, Na Zábave 13, 974 11 B.Bystrica
15. Božena Majlingová, Na Zábave 46, 974 11 B.Bystrica

- 16. Júlia Sršňová , Ďumbierska 11 , 974 11 B.Bystrica
- 17. Anna Lichá , Sásovská cesta 40 , 974 11 B.Bystrica
- 18. Juliana Lichá , Garbanka 4 , 974 11 B.Bystrica
- 19. Július Šúr , Podkolibská 1 , 811 01 Bratislava
- 20. Elena Kuková , Trieda SNP 24 , 974 01 B.Bystrica
- 21. Juliana Neumaherová , Vlčkova 20 , Bratislava
- 22. Pavel Lichý , Na Zábave 14 , 974 11 B.Bystrica
- 23. Mária Bohátová , Na Zábave 40 , 974 11 B.Bystrica
- 24. Júlia Tureková , Na Zábave 10 , 974 11 B.Bystrica
- 25. Božena Lichá , Dubová 7 , 974 , 974 01 B.Bystrica
- 26. Zdenka Lichá , Garbanka 22 , 974 11 B.Bystrica
- 27. Ing. Stanislav Masný , Kollárova 27 , 974 01 B.Bystrica
- 28. Miloslav Lichý , Garbanka 28 , 974 11 B.Bystrica
- 29. Vladimír Lichý , THK 4 , 974 04 B.Bystrica
- 30. Ing. Stanislava Miková , Hurbanova 12 , 974 01 B.Bystrica (projektant)
- 31. Ing. Miroslav Marko , Chabenecká 1 , 974 11 B.Bystrica (stavebný dozor)

Na vedomie :

1. Stredoslovenská energetika a.s., Švantnerova 9, 974 01 B.Bystrica .
2. Stredoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. OZ 01 , Partizánska cesta 73 , 974 79 B. Bystrica
3. Slovenský plyn.priemysel ,a.s., RC JUH LC Zvolen , Lieskovská cesta 1418/5 , 960 24 Zvolen
4. Slovak Telecom , a.s., TD , Horná 77 , 974 01 B.Bystrica
5. Obvodný úrad ŽP , odpadové hospodárstvo , Skuteckého 19 , 974 01 B. Bystrica
6. Obvodný úrad ŽP , ochrana prírody a krajiny , Skuteckého 19 , 974 01 B.Bystrica
7. Obvodný pozemkový úrad , skuteckého 19 , P.O.BOX 177 , 974 01 B.Bystrica
8. MsÚ referát dopravy a KS
9. MsÚ , referát ŽP a KZM

8250
10300



LEGENDA MESTNOSTI

ČÍSLO	VEŠTIVOSŤ	FLOCHA	PODLAHY	POVROKOVÁ DRÁVA	POZÁMKA
1	PREDEŠŤ	9,0	KERAMICKÁ DLAŽBA	TERMOIZOL. OMETKA KERAM. SEDEL V-400 MM	
2	OSTROVACIA OĽA	7,30	VEŠKOVOS. PANKRETY	TERMOIZOL. OMETKA	
3	RUCHYŇA	12,28	KERAMICKÁ DLAŽBA	TERMOIZOL. OMETKA KERAM. OBLAD ZA LUKOU	
4	SPALŇA	6,12	VEŠKOVOS. PANKRETY	TERMOIZOL. OMETKA	
5	OĽA	6,12	VEŠKOVOS. PANKRETY	TERMOIZOL. OMETKA	
6	KUPELŇA	4,90	VEŠKOVOS. PANKRETY	TERMOIZOL. OMETKA KERAM. OBLAD V-200 MM	
7	KOTOLŇA	3,83	CEMENTOVÝ POTIER	TERMOIZOL. OMETKA	
8	GAZOV. + TERASA	14,87	KER. IZOLIZOV. DLAŽBA		

LEGENDA MURŮV

- BRICKOVÉ MURIVO Z PRESHYCH TVARICO H. 305 MM NA UNIVERZ. TERMOIZOL. MALTU
- PRESHYCHÉ MURIVO Z PRESHYCH TVARICO H. 100, 150MM NA UNIVERZALN. TERMOIZOL. MALTU



Mesto Banská Bystrica
Zn. Úč. 0442/2005-NA
Poverenie za
za prípravu a vykonanie
v súvislosti s projektom
stavby č. 484/2004
v Bansk. Bystrici, okr. 02.05.2007
Pepko



ING. STANISLAVA MIKOV
PROJEKTOVÝ KONTROLOR STAVBY, STAVEBNÝ A PROJEKTOVÝ INŽINIER

Objekt: **OCNA BRANOVKA A JAM BRANAR NA ZÁPANE B BANSKÁ BYSTRICA**

Miesto: **PODORYS PRÍZEMIA**
RODINNÝ DOM S DVOJM BYTOVÝM JEDNOTKAM NA SKALC, BANSKÁ BYSTRICA

Stavba: **PRÍZEMIE**

Stavba: **PRÍZEMIE**

Dátum: **02.05.2007**

Objekt: **02.05.2007**

Číslo: **02.05.2007**

Stavba: **PRÍZEMIE**

Objekt: **02.05.2007**

Číslo: **02.05.2007**

Objekt: **02.05.2007**

Číslo: **02.05.2007**

180

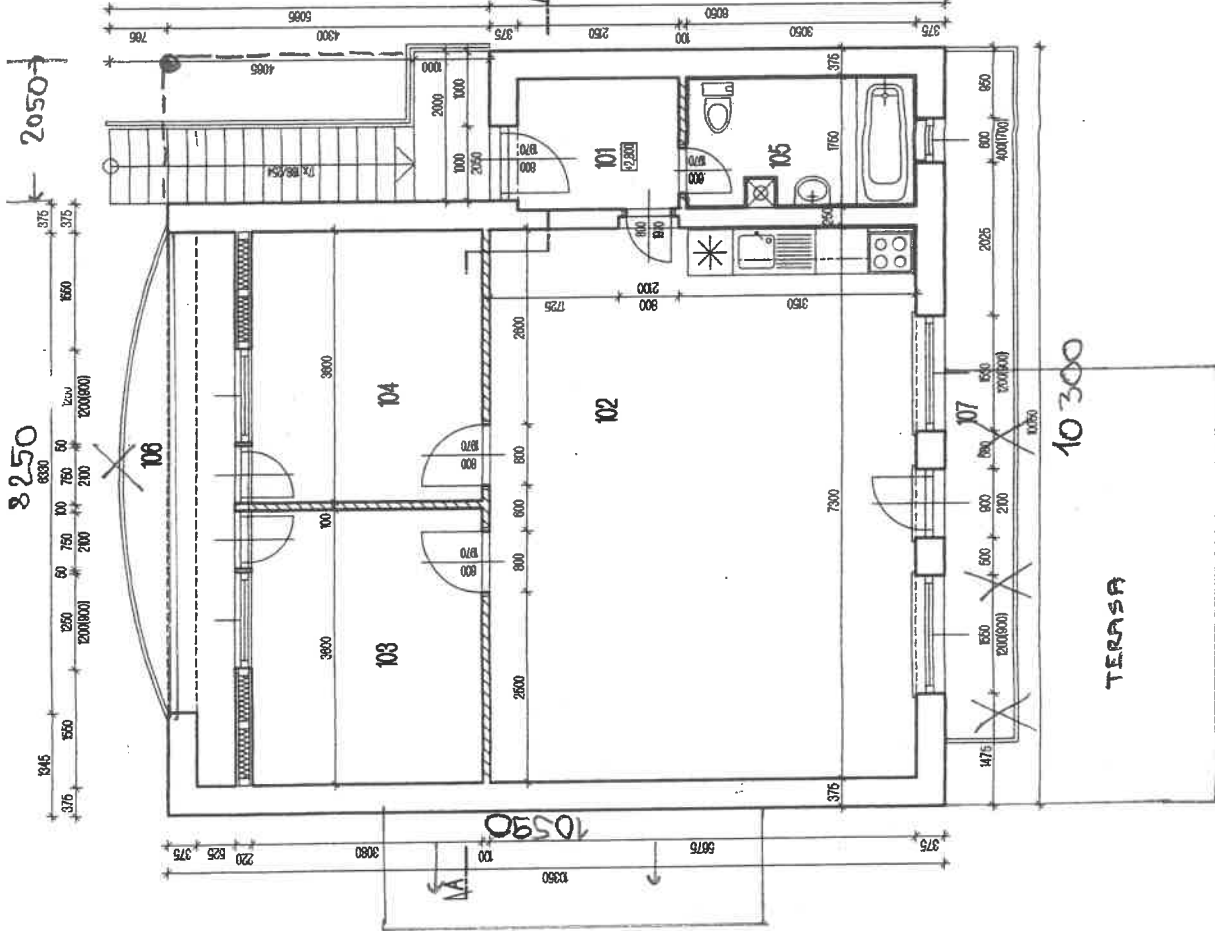
IZBA

IZBA

6200

1350



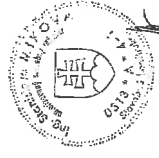


LEGENDA MESTNOSTI

ČÍSLO	NÁZEV MESTNOSTI	FUNKČNÁ	POMERŇOVÁ ÚPRAVA		PODANÁ
			PODLAŽNÝ	STĚN, STŘEŠNÍ	
101	ZOBRAZ	3,68	KERAMICKÁ LAŽBA	TENKÝ OHL. SÁDKARIT. REŠAL. ŠÍŘK. 1400 MM	
102	KUCHYŇA - OBÝ. OB. 1	4,12	VEKROPOB. PÁNEVY	TENKÝ OHL. SÁDKARIT. REŠAL. OBLAŽ. ZA LUKOU	
103	LOŽNÁ OB. 1	1,68	VEKROPOB. PÁNEVY	TENKÝ OHL. SÁDKARIT. REŠAL. OBLAŽ. ZA LUKOU	
104	SPALŇNA	1,08	VEKROPOB. PÁNEVY	TENKÝ OHL. SÁDKARIT. REŠAL. OBLAŽ. ZA LUKOU	
105	KUCHYŇA	5,08	KERAMICKÁ LAŽBA	TENKÝ OHL. SÁDKARIT. REŠAL. OBLAŽ. ZA LUKOU	
106	LOŽNÁ	3,68	REŠ. DLÁŽ. NÁKLADNÍ		
107	BALCÓN	3,68	OB. FÓRNY		

LEGENDA MŮRV

- OBYČNÉ MŮRVO Z PŘESNÝCH TVÁRNIC HR. 375 MM NA UMĚZL. TENKOVÝM, MALTO
- PŘEKROKOVÉ MŮRVO Z PŘESNÝCH TVÁRNIC HR. 375 MM NA UMĚZL. TENKOVÝM, MALTO
- SEDKOVÁ STĚN. PROTOK. SÁDKARIT. PÁNEV. REŠAL. FÓLA, TĚP. DOLOŽKA HR. 80 MM. (REŠAL. OBLAŽ.)

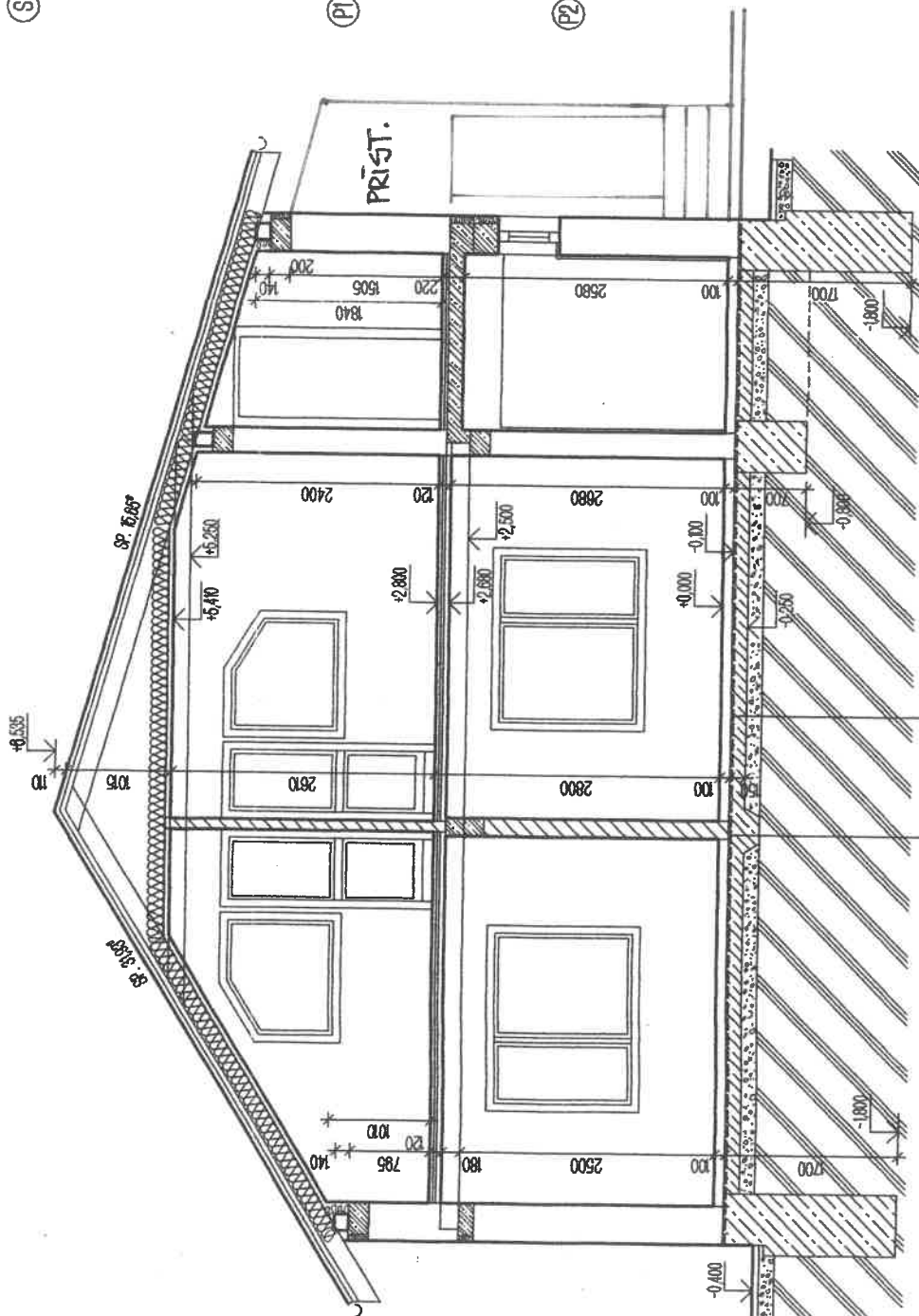


Mesto Branská Bystřice
 zn. úř. 024/2 / 1002-114
 zn. úř. 024/2 / 1002-114
 zn. úř. 024/2 / 1002-114
 v sídlové a příslušné
 evid. č. 1884/1002-114
 V Brně, by. 2022, dat. 02.08.2022
 Podpis

ING. STANISLAVA MIKOVI
 PROJEKTOVATEL PROJEKTUJE STAVBY, NÁSTAVBY A UPRÁVY
 CÍL: STAVBA A JIN. STAVBY
 NA ZÁMĚNÍ B.
 BRANSKÁ BYSTRICE
 Místní zástupce a výnos
 ROZMĚRY DOMU S ÚČINEM BYTOVÝM JEDNOTLIVĚ NA SKALCI BRANSKÁ BYSTRICE
PODORYS POSCHODA
 ARCH. STAV. REŠENÍ
 Vyrobeno: Schell REGULARIA Dálka 04.04. Číslo zástupce: 150 Výřez: 4

SKLADBA STRECHY A PODLAH

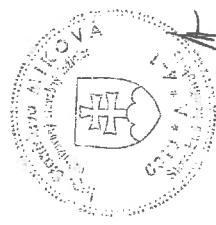
- (S) ASFALTOVANÝ STREŠNÝ SNIEŽ.
 PODKLADOVÁ ASFALTOVÁ LEPEKNA A 330 SH
 DREVENÉ DEBEŇE
 KONTRALATY 50/40 MM
 PAROPREPUŠŤIVÁ FÓLIA
 VZDUCHOVÁ MEDZERA MIN. 20 MM
 TERELNÁ IZOLÁCIA NOBASIL M HR. 140 + 40 MM
 NOSNÝ ROST POD SÁDKOKARTÓN HR. 50 MM S VLOŽ. TER. IZOLÁCIOU
 PAROPREPUŠŤIVÁ FÓLIA
 PROTIPROZÁPNY SÁDKOKARTÓN
 KERAM. DLAŽBA HR. 8 MM
 LEPIACA CEMENTOVÁ ZMES HR. 2 MM
 CEMENT. POTER SO SETOVANOU HR. 40 MM
 LEPEKNA A 400 H NASUČO S PIESANCOM 100 MM
 TERELNÁ IZOLÁCIA PODLAH. POLYSTYREŇ HR. 50 MM
 IZOLÁCIA PROTI ZEM. VLHKOSTI 2x HYDROBIT V 60 S 35, Na, Nb
 PODKLADNÝ BETÓN HR. 50 MM
- (P1) VEKOPLOŠ. PARKETY HR. 8 MM
 TĽMAČKA PODLOŽKA HR. 2 MM
 DVEVOTREŠKOVÁ DOSKA NA FERÓ A DRAŽOU HR. 32 MM
 ZÁKOVKA A TERELNÁ IZOLÁCIA NOBASIL PP HR. 30 MM
 FÓŠNY NA FERÓ A DRAŽOU HR. 50 MM
- (P2) Mesto Banjača Bystrica
 ZN. ÚL. 2442/2005 -MA
 PAVOL ŠIBÍK
 ZA VÝKON PRÁR. PRÁR.
 V STAV. PRÁR. PRÁR.
 ČÍSLO 481/2005
 V BAN. PRÁR. PRÁR. 02.08.2005
 P. ŠIBÍK



REZ A - A

IZOLÁCIA PROTI ZEMNEJ VLHKOSTI
 Na, Nb, 2x HYDROBIT V60 S35

PODKLADNÝ BETÓN POD PŘEKŤOU HR. 175MM VYSTUŽENÝ
 ZVAROVANOU SEŤOU 5,0/150 x 5,0/150, ŠÍRKY 500MM NA OS PŘEKŤY



Investor	OLGA ŠČIVÁROVÁ A JÁN ŠČIVÁR IMA ZAGABE 18 BANJAČA BYSTRICA	ING. STANISLAVA MIKOVA PROJEKTOVANIE PRÁR. PRÁR. STAVEB. INŽENIERKA A INŽENIERSKÁ ČINNOSŤ
Názov zázemky a výkresu	RODINNÝ DOM S DVOJM BYTOVÝM JEDNOTKAM, NA SKALCO, BANJAČA BYSTRICA	Službeník PPSP
ARCH. STAV. REŠENIE	REZ A - A	Meritko 150
Vypracoval	Schválil ING. MIKOVA	Dátum 08.04
		Číslo zázemky 6
		Výkres 6













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 28/2023.

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
Triažerská cesta 65, Ban. Bystrica