

Znalec:

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

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 10.02.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 4713 na parc.č. 689 v k.ú. Kostiviarska, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 698, 704 v celosti a spoluvlastnícky podiel 1/12 z pozemku parc.č.711.

Počet strán /z toho príloh/: 35 /z toho 18 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 4713 na parc.č. 689 v k.ú. Kostiviarska, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 698, 704 v celosti a spoluvlastnícky podiel 1/12 z pozemku parc.č.711.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

10.03.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 21.03.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 10.02.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1089, k.ú. Kostiviarska - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 07.03.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 515, k.ú. Kostiviarska - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 07.03.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kostiviarska - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 07.03.2022.
- Oznámenie k ohláseniu stavebných a udržiavacích prác vydané Mestom Banská Bystrica zo dňa 17.04.2007.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 19.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávacía 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 diferenciacie

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. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

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

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1089, k.ú. Kostiviarska

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 698, zastavané plochy a nádvoría o výmere 92 m²

parc.č. 704, záhrada o výmere 157 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 4713 na parc.č. 698

B. Vlastníci:

- Ing.Róbert Pfliegler rod. Pfliegler a Monika Pflieglerová rod. Šulová, Jakubská cesta 71, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, dát.nar. 08.06.1970 a 22.11.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s. a exekučné záložné právo sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 515, k.ú. Kostiviarska

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 711, zastavané plochy a nádvoría o výmere 179 m²

B. Vlastníci:

- Ing.Róbert Pfliegler rod. Pfliegler a Monika Pflieglerová rod. Šulová, Jakubská cesta 71, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, dát.nar. 08.06.1970 a 22.11.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/12

C. Ťarchy:

Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie, zakreslenie a fotodokumentácia rodinného domu boli vykonané v dňoch 10.03.2022 a 14.03.2022 za účasti zástupcu zadávateľa posudku a vlastníka susediaceho rodinného domu.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ani doklad a veku pôvodnej stavby, ktoré sa v písomnej forme nezachovali, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením domu, vek pôvodného domu bol stanovený podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, vek rekonštrukcie domu podľa predložených podkladov, t.j. oznámenia k ohláseniu stavebných úprav.

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 listoch vlastníctva č. 1089 a 515 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Kostiviarska, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 698, zastavané plochy a nádvoría o výmere 92 m²
- parc.č. 704, záhrada o výmere 157 m²
- podiel 1/12 z parc.č. 711, zastavané plochy a nádvoría o výmere 179 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 4713 na parc.č. 698
- spevnené plochy dláždené na parc.č. 711

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 4713 na p.č. 698

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803 6, KS 1110, ktorý má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. Podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predložených podkladov bol pôvodný rodinný dom postavený v roku 1942, rekonštrukcia domu so zbytnením podkrovia bola vykonaná v zmysle ohlásených stavebných úprav v roku 2007.

Dispozične je dom súčasťou dvojdomu, pričom domy sú zaradené za sebou, hodnotený dom je v zadnej časti spoločného dvora. V prízemí domu sa nachádzajú vstupná chodba, dve izby, z toho jedna je priestorovo prepojená s kuchynským kútom, kúpeľňa s WC a špajza, schodisko do podkrovia je v jednej z izieb, v podkroví sú chodba so schodiskom, dve izby a šatník.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, pravdepodobne bez izolácie /zavlnuté obvodové steny/, zvislé obvodové konštrukcie sú murované zo zmiešaných, prevažne kamenných murív v priemernej hrúbke nad 60 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy drevené trámové, v prízemí prevažne z viditeľnými trámami, v časti s rovnými podhl'admi, v podkroví s rovným podhl'adom /podbitie klieštín krovu/. Strecha je sedlová, krytina z vlnitých šablón ONDULINE /je značne poškodená/, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy sú v obytných priestoroch prízemia z keramických dlažieb, v podkroví z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevažne z keramických dlažieb, vonkajšie omietky sú vápnocementové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené dyhované, dom je napojený na rozvody elektrickej energie /vzdušná prípojka/, vody a kanalizácie z verejných sietí /spoločné prípojky so susediacim domom/, vykurovanie je riešené len ako lokálne, t.j. elektrickými konvektormi /1 + 1 ks/ a krbom na pevné palivo v prízemí, na ohrev TÚV slúži elektrický bojler umiestnený v špajzy prízemia. Elektrický rozvádzač je s poistkovými automatmi. Rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja je z plastového potrubia, kanalizácia z plastového potrubia.

V kuchyni prízemia je linka na báze dreva dĺžky 2,80 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, kombinovaným sporákom s plynovou varnou doskou na propánbutánovú bombu, s elektrickou rúrou a digestorom, za linkou sú keramické obklady steny. V kúpeľni sú rohová vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC a bidet, batérie sú nerezové pákové, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi. V podkroví sa zariaďovacie predmety, rozvody vody a kanalizácie nenachádzajú.

Určitém technickým rizikom je zistený stavebnotechnický stav domu, poškodená je strešná krytina domu, nevyhotovené zvislé hydroizolácie základom domu spôsobujú vlhnutie obvodových stien domu.

Pre výpočet opotrebenia analytickou metódou stanovujem životnosť pôvodnej stavby od roku 1942 a rekonštrukcie domu od roku 2007.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1942	7,50*7,00+6,25*6,32	92	120/92=1,304
1. Podkrovie	1942	7,50*4,70+6,25*4,20	61,5	120/61,5=1,951

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	0	870,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	0	570,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.b lepenkové natavovacie pásy	570	40	342,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodny, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	30	94,5
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	0	200,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	0	180,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	5735		5386,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35	0	35,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154	0	154,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	0	40,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	0	280,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	1279		1279,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.2 sadrokartónové	240	0	240,0

7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	0	110,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
	Spolu	3030		3030,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35	0	35,0
	Spolu	35		35,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,851

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(5735 + 1279 * 1,304)/30,1260	(5386,5 + 1279 * 1,304)/30,1260	245,73	234,16
1. Podkrovie	(3030 + 35 * 1,951)/30,1260	(3030 + 35 * 1,951)/30,1260	102,84	102,84

TECHNICKÝ STAV

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

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	9,54	1942	130	80	5,87
2	Zvislé konštrukcie	18,37	1942	130	80	11,30
3	Stropy	11,90	1942	120	80	7,93
4	Zastrešenie bez krytiny	6,34	1942	120	80	4,23
5	Krytina strechy	6,29	2007	80	15	1,18
6	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2007	80	15	0,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,41	2007	80	15	0,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,49	2007	60	15	0,37
9	Vnútorné keramické obklady	1,21	2007	60	15	0,30

10	Schody	2,21	2007	80	15	0,41
11	Dvere	2,91	2007	80	15	0,55
12	Vráta	0,00	1942	0	0	0,00
13	Okná	9,76	2007	80	15	1,83
14	Povrchy podláh	7,37	2007	80	15	1,38
15	Vykurovanie	0,64	2007	40	15	0,24
16	Elektroinštalácia	5,50	2007	60	15	1,38
17	Bleskozvod	0,00	1942	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,21	2007	60	15	0,30
19	Vnútorná kanalizácia	0,11	2007	60	15	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	1942	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,72	2007	40	15	0,27
22	Vybavenie kuchýň	3,02	2007	40	15	1,13
23	Hygienické zariadenia a WC	2,10	2007	50	15	0,63
24	Výťahy	0,00	1942	0	0	0,00
25	Ostatné	3,92	2007	50	15	1,18
	Opotrebenie					41,52%
	Technický stav					58,48%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1942		
Východisková hodnota	245,73 €/m ² *92,00 m ² *2,851*1,05	67 675,66
Východisková hodnota poškodeného podlažia	234,16 €/m ² *92,00 m ² *2,851*1,05	64 489,21
Technická hodnota	58,48% z 64 489,21	37 713,29
1. Podkrovie z roku 1942		
Východisková hodnota	102,84 €/m ² *61,50 m ² *2,851*1,05	18 933,19
Technická hodnota	58,48% z 18 933,19	11 072,13

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	67 675,66	64 489,21	37 713,29
1. podkrovné podlažie	18 933,19	18 933,19	11 072,13
Spolu	86 608,85	83 422,40	48 785,42

Poškodenosť stavby: $(86\,608,85\text{€} - 83\,422,40\text{€}) / 86\,608,85\text{€} * 100\% = 3,68\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Spevnené plochy dláždené na p.č. 711****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: $7,50 * 1,80 + 7,30 * 1,40 = 23,72 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
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. 711	2007	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,72 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 1,05$	1 037,41
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,037,41 \text{ €}$	726,19

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 4713 na p.č. 698	83 422,40	48 785,42
Spevnené plochy dláždené na p.č. 711	1 037,41	726,19
Celkom:	84 459,81	49 511,61

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

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v krajskom meste Banská Bystrica, v k.ú. Kostiviarska, konkrétne v mestskej časti Jakub, na Jakubskej ulici č.71. Ide o lokalitu ležiacu v severnej časti mesta, na pravej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta smerom na Donovaly, Ružomberok. V blízkom okolí prevláda najmä individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je stavba napojená na vodovod, kanalizáciu a rozvod elektrickej energie z verejných rozvodov, prípojku plynu nemá. Dom je prístupný po cestnej komunikácii ulice Jakubská cesta a cez spoločný dvor na parc.č. 711, ku ktorému má vlastníak domu spoluvlastnícky podiel 1/12, dostupná mestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu v krajskom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe, t.j. s nezamestnanosťou do 5%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. 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 0,75.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

Určitém technickým rizikom je zistený stavebnotechnický stav domu, poškodená je strešná krytina domu, nevyhotovené zvislé hydroizolácie základom domu spôsobujú vlhnutie obvodových stien domu.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

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 vyšší	II.	1,500	13	19,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,750	8	6,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	7	15,75
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	9	20,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,750	7	5,25

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,500	7	10,50
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	10	22,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,413	8	3,30
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,075	4	0,30
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			180	199,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 199,13 / 180$	1,106
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 49 511,61 \text{ €} * 1,106$	54 759,84 €

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
698	zastavaná plocha a nádvorie	92,00	1/1	92,00
711	zastavaná plocha a nádvorie	179,00	1/12	14,92
Spolu výmera				106,92

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. 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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,3069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,3069$	61,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 698	$92,00 \text{ m}^2 * 61,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 636,84
parcely č. 711	$179,00 \text{ m}^2 * 61,27 \text{ €/m}^2 * 1/12$	913,94
Spolu		6 550,78

3.2.1.2 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
704	záhrada	157,00	1/1	157,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. 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	1,10
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,9356
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,9356$	24,85 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 704	$157,00 \text{ m}^2 * 24,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 901,45
Spolu		3 901,45

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 4713 na parc.č. 689 v k.ú. Kostiviarska, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 698, 704 v celosti a spoluvlastnícky podiel 1/12 z pozemku parc.č.711.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 4713 na p.č. 698	803 6	92,00	1+1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	698	92,00
Pozemky	711	14,92
Pozemky	704	157,00

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 celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.súp. 4713 na p.č. 698	53 956,67	1/1	53 956,67
Spevnené plochy dláždené na p.č. 711	803,17	1/1	803,17
Spolu stavby			54 759,84
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 698 (92 m ²)	5 636,84	1/1	5 636,84
Pozemky - parc. č. 711 (14,92 m ²)	10 967,33	1/12	913,94
Pozemky - parc. č. 704 (157 m ²)	3 901,45	1/1	3 901,45
Spolu pozemky (263,92 m²)			10 452,23
Všeobecná hodnota celkom			65 212,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			65 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatpäťtisícdevsto Eur			

V Banskej Bystrici dňa 21.03.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva - 2x
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno :	JUDr. Daniela Vozárová, notár
Sídlo notárskeho úradu:	Kuzmányho 15068/19, Banská Bystrica 974 01
IČO:	37959760
Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva v zmysle uznesenia Okresného súdu Banská Bystrica 25D/705/2013, Dnot 123/2014 IČS: 6113234066 zo dňa 10.10.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.11.2019	

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
e-mail:	info@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Slavomír Janšo, konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec:

Obchodné meno / Titul, meno a priezvisko:	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
E-mail :	pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Týmto si objednávateľ záväzne objednáva u spracovateľa vypracovanie znaleckého posudku pre účely dražby, v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, na súbor nehnuteľností evidovaný Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, obec Banská Bystrica, k ú. Kostiviarska

a) na liste vlastníctva číslo 1089 a to:

- parcela KN-C číslo 698 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 92 m²
- parcela KN-C číslo 704 záhrada o výmere 157 m²
- dom súpisné číslo 4713 postavený na parcele KN-C 698

a to spoluvlastnícky podiel poručiťľa Ing. Róbert Pfliegler vo výške 1/1 z celku;

b) na liste vlastníctva číslo 515 a to:

- parcela KN-C číslo 711 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 179 m²

a to spoluvlastnícky podiel poručiťľa Ing. Róbert Pfliegler vo výške 1/12 z celku;

(ďalej len „predmet ocenenia“ alebo „predmet dražby“)

Predmet ocenenia je ku dňu 10.02.2022 vo vlastníctve:

Priezvisko a meno:	Ing. Róbert Pfliegler, rodený Pfliegler
Naposledy trvale bytom :	Jakubská cesta 71, Banská Bystrica, PSČ 974 01
Dátum narodenia:	08.06.1970
Spoluvlastnícky podiel	1/2

a

Priezvisko a meno:	Monika Pflieglerová, rodená Sulová
Trvale bytom :	Jakubská cesta 71, Banská Bystrica, PSČ 974 01
Dátum narodenia:	22.11.1970
Spoluvlastnícky podiel	1/2

(ďalej aj len „vlastník“)

Dôvod vykonania dražby :	Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva v zmysle uznesenia Okresného súdu Banská Bystrica 25D/705/2013, Dnot 123/2014 IČS: 6113234066 zo dňa 10.10.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.11.2019
--------------------------	--

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúce cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závady predmetu dražby.

Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Termín obhliadky nehnuteľností bol stanovený na deň 10.03.2022 od 10:00 do 10:30 hod., o čom bol upovedomený vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhovíť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 4 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici, dňa 10.02.2022

PROAUCTION

aukčný servis

ProAuctio s.r.o. Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
IČO: 45408441, DIČ: 2022971181

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

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

Okres: **Banská Bystrica**
Obec: **BANSKÁ BYSTRICA**
Katastrálne územie: **Kostiviarska**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **07.03.2022**
Čas vyhotovenia: **12:55:25**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1089

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
698	92	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
704	157	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4713	698	10	Dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Pfliegler Róbert r. Pfliegler, Ing. a Monika Pflieglerová r. Šulová,
Jakubská cesta 71, Banská Bystrica, PŠČ 974 01, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 08.06.1970

Dátum narodenia : 22.11.1970

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 226/17 zo dňa 4.5.2017, súdny exekútor JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, 974 01 B.Bystrica.

Poznámka Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami - čz 84/17
Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 o začatí výkonu záložného práva č. 0292/88772/2019 zo dňa 03.05.2019 (k V 604/2010) predajom na dobrovoľnej dražbe - čz 86/2019

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 2633/2000 zo dňa 12.9.2000 - 77/2000

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

1 Na parc. č. 698, 704 + č. s. 4713 na p. č. 698:

Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 č. zml. V 604/2010 zo dňa 5. 3. 2010 - VZ 35/2010

1 Na parc. č. 698, 704 + č. s. 4713 na p. č. 698:

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 226/17 zo dňa 2.10.2017, súd. exekútor JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, 974 01 B.Bystrica (do KN zapísané 3.10.2017) - čz 178/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.

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

Okres: **Banská Bystrica**
Obec: **BANSKÁ BYSTRICA**
Katastrálne územie: **Kostiviarska**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **07.03.2022**

Čas vyhotovenia: **12:56:28**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 515

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
711	179	zastavaná plocha a nádvorie	19			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Mistrík Emil, Bernoláková 1515, Topoľčany, PSČ 955 01, SR

1 / 12

Dátum narodenia : **01.10.1906**

Titul nadobudnutia **Rozsudok Okresného súdu v Banskej Bystrici č. 12C-2115/72 zo dňa 5.9.1973 - 15/74**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

2 Vargová Jozefína r. Mistríková, 974 01, Banská Bystrica - časť Jakub, č. 84, SR, D:zom.()04.04.1978

1 / 12

Dátum narodenia : **23.03.1889**

Titul nadobudnutia **Rozsudok Okresného súdu v Banskej Bystrici č. 12C-2115/72 zo dňa 5.9.1973 - 15/74**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

4 Kríž Jaroslav r. Kríž a Zuzana Krížová r. Božánová, Jakubská cesta 59, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 4

Dátum narodenia : **02.09.1955**

06.12.1967

Titul nadobudnutia **RI 2345/90 zo dňa 27.7.1990 - 64/90**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

8 Pfliegler Róbert r. Pfliegler, Ing. a Monika Pflieglerová r. Šulová, Jakubská cesta 71, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

1 / 12

Dátum narodenia : **08.06.1970**

Dátum narodenia : **22.11.1970**

Poznámka **Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 o začatí výkonu záložného práva č. 0292/88772/2019 zo dňa 03.05.2019 (k V 604/2010) predajom na dobrovoľnej dražbe - čz 86/2019**

Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva V 2633/2000 zo dňa 12.9.2000 - 77/2000**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

9 Bugáň Ivan, Tatranská 50, Banská Bystrica, PSČ 974 11, SR

4 / 8

Dátum narodenia : **15.11.1963**

Titul nadobudnutia **Osvedčenie o dedičstve 24 D 453/2003 zo dňa 9.7.2003, zapísané do KN dňa 14.8.2003 - 153/2003**

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 4** Na parc.č. C-KN 711 v podiele 1/4:
Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653
č.zml. V 1319/2021 zo dňa 24.3.2021 - čz 45/2021
- 8** Na parc. č. 711 spoluvlastnícky podiel v 1/12:
Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
č. zml. V 604/2010 zo dňa 5. 3. 2010 - VZ 35/2010

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

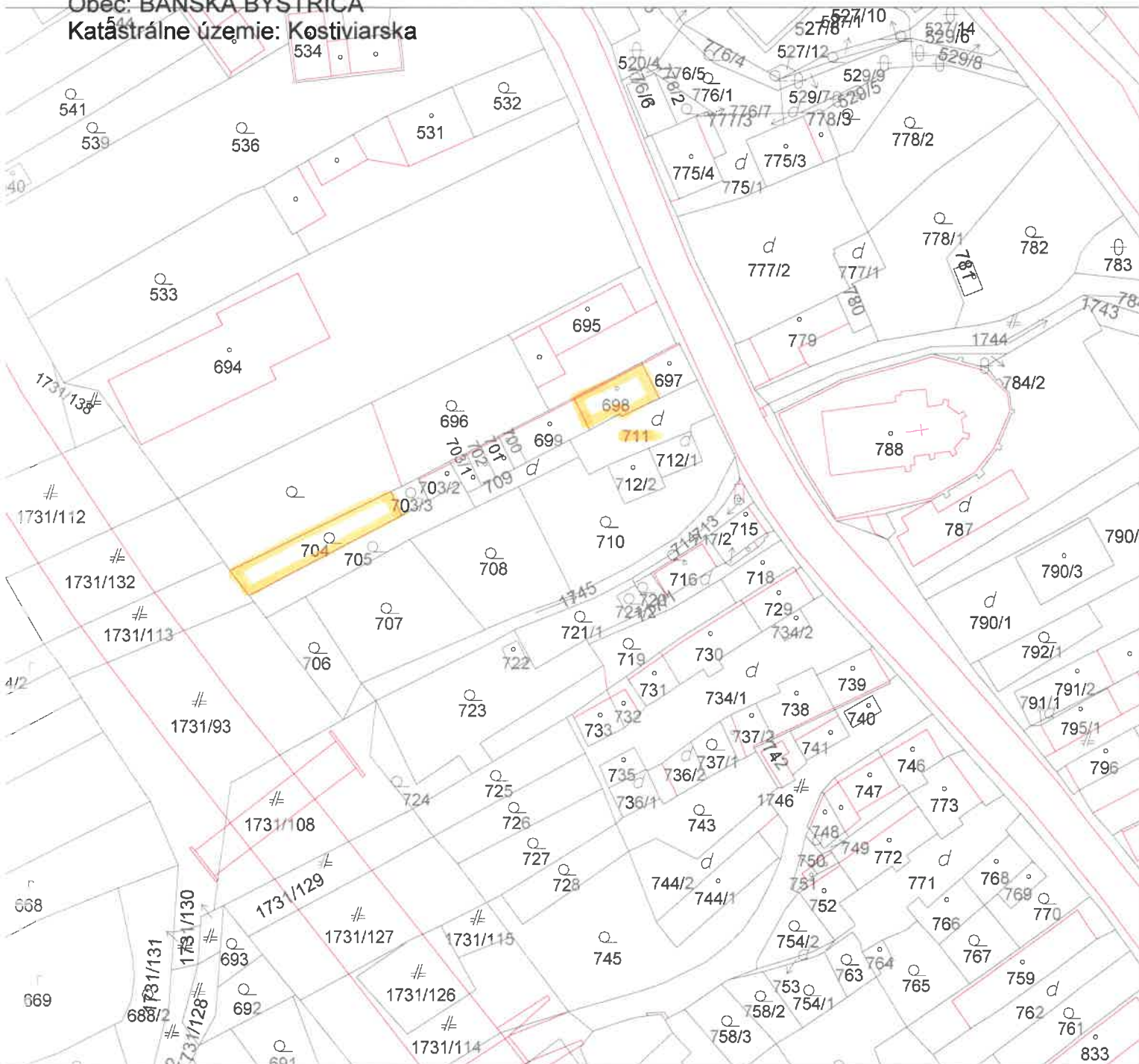
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

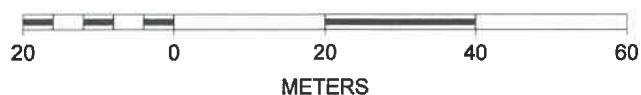
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Banská Bystrica
Obec: BANSKÁ BYSTRICA
Katastrálne územie: Kostiviarska

7. marca 2022 12:54



SCALE 1 : 1 000



Export

Banskobystrický > Banská Bystrica > Banská Bystrica > k.ú. Kostiviarska



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 odborné spôsobilá osoba.

MESTO BANSKÁ BYSTRICA
ČSA 26, 975 39 Banská Bystrica

Róbert Pfliegler
Jakubská cesta 71
974 01 Banská Bystrica

Naša značka :
ÚR 7025/07

Vybavuje / linka :
Ing.Rešetárová/4330418

Dátum :
17.4.2007

Vec :
Ohlásenie stavebných a udržiavacích prác.

O Z N Á M E N I E

Stavebníci **Róbert Pfliegler a manž. Monika Pflieglerová**, bytom **Jakubská cesta 71, Banská Bystrica**, podali dňa 16.3.2007 a následne doplnili písomné ohlásenie k uskutočneniu stavebných úprav a udržiavacích prác v podkroví rodinného domu, **Jakubská cesta 71**, na pozemku parc.č. 698 v k.ú. **Kostiviarska**. Stavebník preukázal vlastnícke právo výpisom LV č. 1089 zo dňa 16.3.2007.

Mesto **Banská Bystrica**, zastúpené primátorom mesta **Ivanom Saktorom**, ako príslušný stavebný úrad, posúdilo písomné ohlásenie k uskutočneniu stavebných úprav a udržiavacích prác podľa §55 a §57 odst.2 zákona č. 50/76 Zb., v znení neskorších predpisov a oznamuje, že k ich uskutočneniu v uvedenom rozsahu

n e m á n á m i e t k y .

Účel stavebných úprav, udržiavacích prác : Zväčšenie obytnej plochy využitím podkrovných priestorov pre účely bývania.

Rozsah a popis realizácie : Stavebné úpravy sa budú realizovať v podkroví, ktoré bude prístupné z haly na prízemí novým schodiskom. Schodisko vyústi v podkroví do chodby. Vymurovaním priečok vzniknú v podkroví dve izby. Priečky budú zo stenových oceľovo-plechových profilov so sádrokartónom na obidvoch stranách. Strop nad podkrovím bude vytvorený zo sádrokartónu na drevený rošt + stropné oceľovo-plechové profily.

Podlahy budú z drevených paluboviek. Schodisko jednoramenné schodnicové, s bočnými schodnicami a drevenými stupňami bez podstupnic.

V podkroví bude prevedená nová elektroinštalácia. Vykurovanie bude elektrické priamovýhrevné konvektormi, v kombinácii s existujúcim teplovzdušným vykurovaním z prízemnia.

Forma realizácie stavebných úprav : svojpomocne

Stavebný dozor : Stanislav Riša, odborne spôsobilý technik vo výstavbe, Nový Svet 71, Banská Bystrica,

Doba realizácie : apríl – september 2007

Orientačný rozpočtový náklad : 220 000.- Sk

Pri uskutočňovaní stavebných úprav a udržiavacích prác je potrebné :

1/ dodržať rozsah prác v zmysle tohto povolenia a projektovej dokumentácie, vypracovanej v 03/2007 Ing.arch. Martinom Bizoňom, autorizovaným architektom, č.opr. *0835AA* Horné

záhrady 11, Banská Bystrica.

2/ práce vykonať tak, aby boli dodržané príslušné normy a predpisy o bezpečnosti pri práci a ochrane zdravia, o bezpečnosti technických zariadení a aby nedošlo k ublíženiu na zdraví a škodám na majetku tretích osôb.

3/ nezasahovať do nosných zvislých a vodorovných konštrukcií

4/ dodržať dotknuté ustanovenia a články STN 734301 .

5/ zabezpečiť vypracovanie revíznej správy na upravený rozvod elektroinštalácie.

6/ dbať, aby nedošlo k znečisteniu okolitého verejného priestranstva, ak by k nemu došlo. neodkladne zabezpečiť jeho vyčistenie

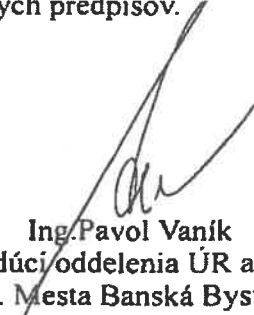
7/ vzniknutý stavebný odpad uložiť do veľkoobjemového kontajnera , ktorého pristavenie bezplatne zabezpečí Referát životného prostredia, alebo bezplatne odovzdať v Zberni triedeného odpadu v Radvani a doklad o odovzdaní odpadu predložiť na Stavebný úrad.

Prípadné ďalšie zmeny rozsahu stavebných úprav a udržiavacích prác nesmú byť vykonané bez ďalšej ohlasovacej povinnosti.

Ukončenie stavebných úprav písomne oznámiť na MsÚ, referát územného rozvoja a výstavby – stavebný úrad.

Oznámenie stavebného úradu nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia štátnej správy, požadované podľa osobitných predpisov.

Príloha pre stavebníka : 1 x overená PD


Ing. Pavol Vaník
vedúci oddelenia ÚR a KV
v.z. Mesta Banská Bystrica

MESTO
BANSKÁ BYSTRICA
-10-

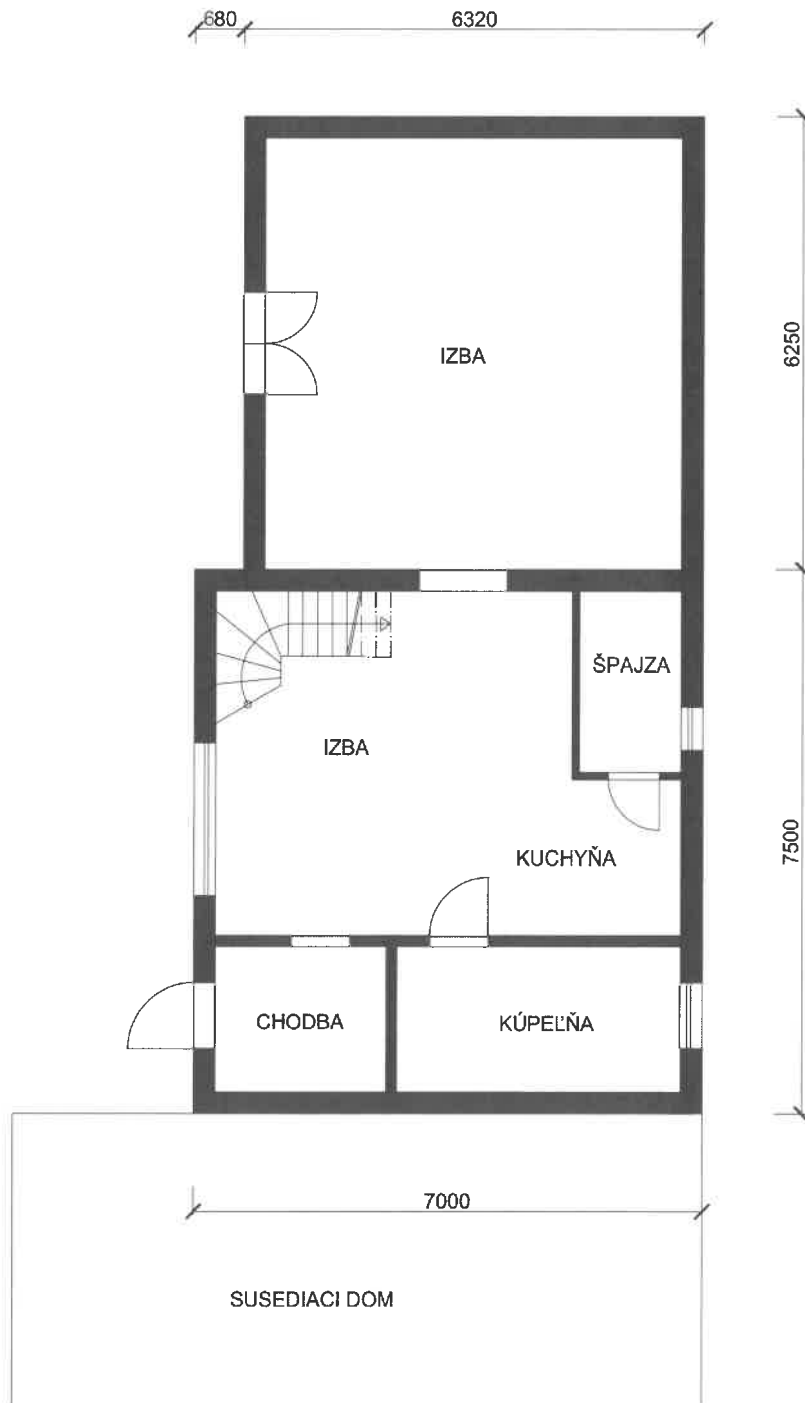
Doručí sa :

- ✓ Róbert Pfliegler, Jakubská cesta 71, Banská Bystrica
 - Monika Pflieglerová, Jakubská cesta 71, Banská Bystrica
 - Ing.arch.Martin Bizoň, Horné záhrady 11, Banská Bystrica
- Na vedomie :
MÚ ref.životného prostredia, ČSA 26, Banská Bystrica

RODINNÝ DOM Č. SÚP. 4713, K.Ú. KOSTIVIARSKA

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

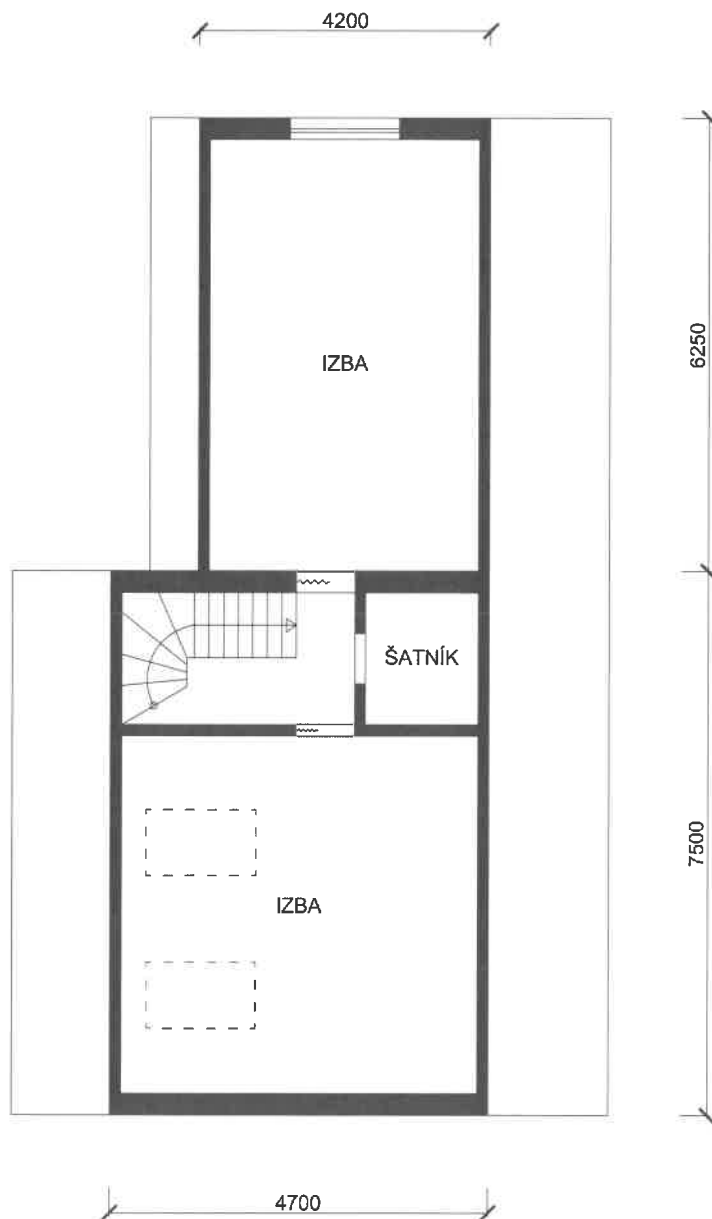
PÔDORYS 1. NP

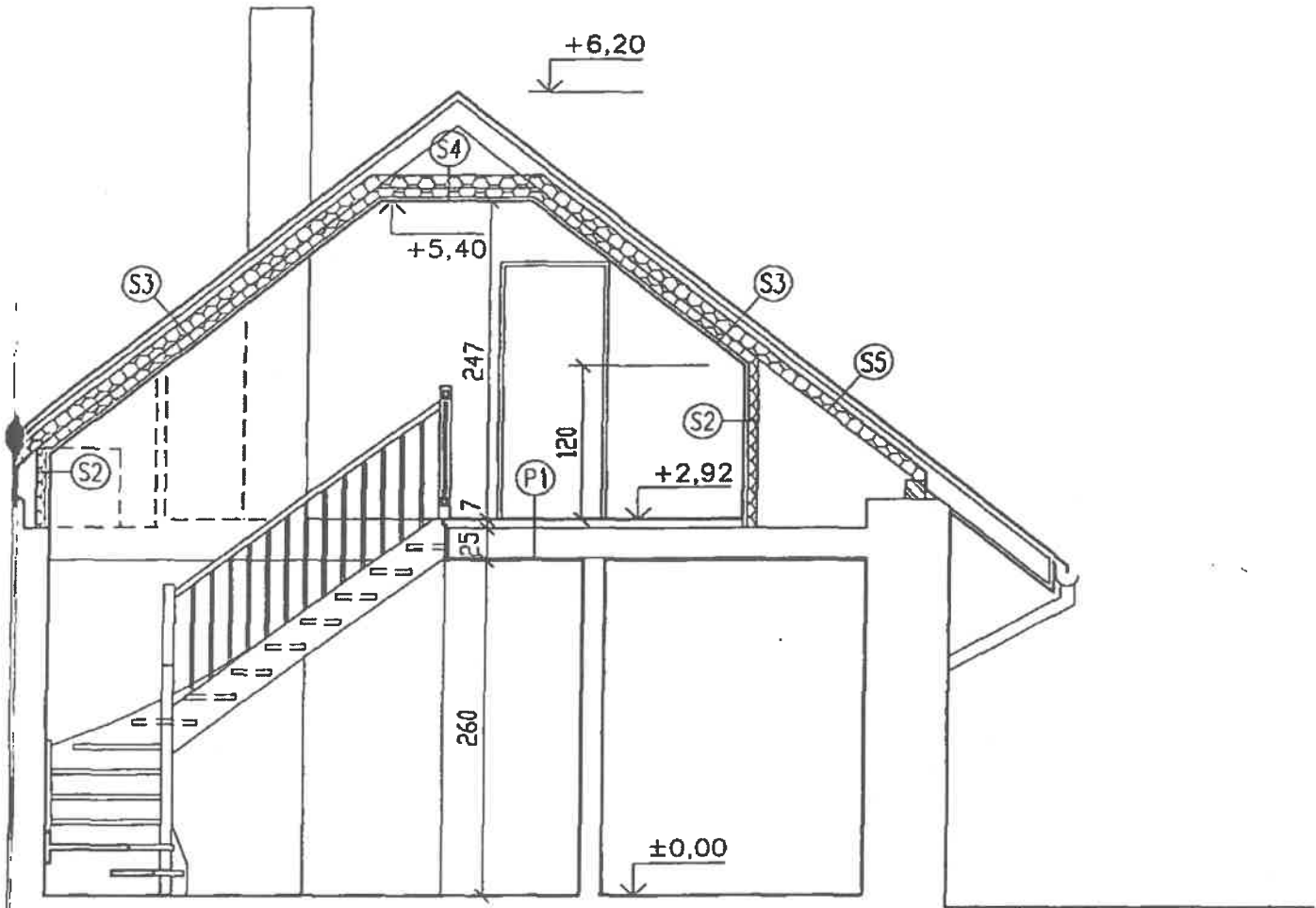


RODINNÝ DOM Č. SÚP. 4713, K.Ú. KOSTIVIARSKA

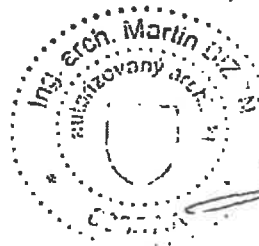
SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS PODKROVIA





BANSKÁ BYSTRICA
 ÚR 7029/07 - 10. 12. 2007



[Handwritten signature]

WBA	STAVEBNÉ ÚPRAVY RODINNÉHO DOMU BANSKÁ BYSTRICA, JAKUBSKÁ CESTA 71	ING. ARCH. MARTIN BIZOŇ AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT BANSKÁ BYSTRICA, HORNÉ ZÁHRADY 11
VEBNÍK	ING. RÓBERT PFLIEGLER A MANŽELKA MONIKA	STUPEŇ: PS
TRACOVAL	ING. ARCH. MARTIN BIZOŇ	PROFESIA:
VNÝ PROJEKTANT	ING. ARCH. MARTIN BIZOŇ, HORNÉ ZÁHRADY 11, BANSKÁ BYSTRICA	DÁTUM: 03/07
RES	PRIEČNY REZ M 1:50	Č. VÝKRESU: 4









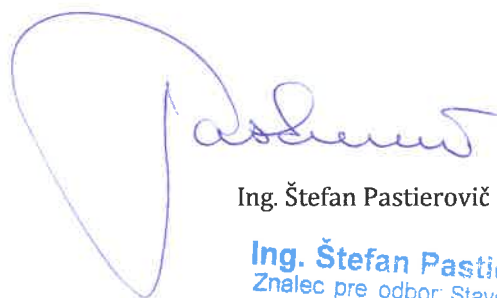


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 23/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

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