

Znalec : Ing. Kováčová Dana, bytom T.Vansovej 14, 960 01 Zvolen, ev.č. 911 766
Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO 35849703
Č.objednávký / dátum : 24.01.2024 - písomná objednávka

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 13/2024

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 14628 na parc. CKN č. 3684/347 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 v k.ú. Radvaň (ul. Ametystova or.č. 16) obec Banská Bystrica okres Banská Bystrica pre účel dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. v znp.

Počet strán (z toho príloh) : 75 (31)
Počet vyhotovení : 6 (z toho 1x archív spracovateľky posudku)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 14628 na parc. CKN č. 3684/347 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 v k.ú. Radvaň (ul. Ametystova or.č. 16) obec Banská Bystrica okres Banská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba v zmysle Zákona č. 527/2002 Z.z v aktuálnom znení.

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

15.2.2024 - dátum miestneho šetrenia

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

21.2.2024 - dátum podania posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku
- Protokol o vykonaní ohodnotenia

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5122 k.ú. Radvaň, vydaný ÚGKK SR - vytvorený
- cez ZBGIS portál dňa 19.2.2024
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Radvaň, vydaná ÚGKK SR - vytvorená cez ZBGIS portál dňa 19.2.2024
- Stavebné povolenie na stavbu "Rodinný dom FELIX TYP 03", vydané OÚ v Banskej Bystrici, odborom životného prostredia pod č.: 2002/02282/8SA zo dňa 5.8.2002
- Predĺženie lehoty na dokončenie stavby, vydané MsÚ v Banskej Bystrici pod č. ÚR-21389/2004/KA zo dňa 20.12.2004
- Kolaudačné rozhodnutie - povolenie užívania stavby "Rodinný dom FELIX typ 03", vydané Mestom Banská Bystrica pod OVZ 109030/2011 ev.č. 117/2011 zo dňa 08.06.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.6.2011
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu rodinného domu
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu domu s príslušenstvom
- Fotodokumentácia z miestneho šetrenia
- Informácie z internetových realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v platnom znení
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá, nakoľko podklady pre jej použitie (ponuky na predaj obdobných nehnuteľností v Banskej Bystrici) na webových realitných portáloch - porovnateľných typov objektov - sú nedostatočne identifikované (reálna zastavaná plocha domu, príslušenstvo, objektívny vek stavby apod.). Ponuky sú príkladom použité v prílohovej časti posudku. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko rodinný dom spravidla nie je typom nehnuteľnosti, primárne využívaným na prenájom a komerčné účely.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

- M – počet merných jednotiek, v tomto prípade na m² zastavanej plochy (rodinný dom, drobné stavby), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená:
- pre rodinný dom a drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa metodiky ÚSI, vybavenie rodinného domu k rozhodnému dátumu podľa vyjadrenia účastníkov miestneho šetrenia bolo obdobné ako v čase miestneho šetrenia
 - pre ostatné stavby (vonkajšie úpravy a oplotenie) - stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa metodiky ÚSI
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia (21.2.2024), pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4.štvrtroku 2023.
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Pri hodnotených stavbách je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa podľa Metodiky, prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. V posudzovaných prípadoch (rodinný dom, drobné stavby, vonkajšie úpravy, oplotenie) je rovný 1,00.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota (TH) je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavby [€],
 TS – technický stav stavby [%],
 VH – východisková hodnota stavby [€],

Miera opotrebenia (O) hlavnej stavby je stanovená lineárnou metódou, príslušenstva – lineárnou metódou. Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom boli stavby postavené (bližšie odôvodnenie použitých rokov je v porovnaní technickej dokumentácie).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb pre dané typy stavieb.

Metóda polohovej diferenciácie stavieb

Táto metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

Na všetky pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá ako alternatívna metóda, následne sú vyhodnotené obidve použité metódy. Výnosová metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je použitá, nakoľko nie sú k dispozícii ponuky na prenájom pozemkov resp. reálne uzatvorené nájomné zmluvy na prenájom pozemkov obdobného typu ako posudzované pozemky.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 5122 k.ú. Radvaň zo dňa 19.2.2024:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. CKN č. 3684/141 trvalé trávne porasty o výmere 519 m²

parc. CKN č. 3684/247 zastavané plochy a nádvoria o výmere 366 m²

parc. CKN č. 3684/268 trvalé trávne porasty o výmere 73 m²

parc. CKN č. 3684/279 záhrady o výmere 864 m²

parc. CKN č. 3684/345 zastavané plochy a nádvoria o výmere 32 m²

parc. CKN č. 3684/346 zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m²

parc. CKN č. 3684/347 zastavané plochy a nádvoria o výmere 341 m²

Stavby

Rodinný dom s.č. 14 628 na parc. CKN č. 3684/347

B. Vlastníci:

Ing. Adriana Kapuscinska rodená (nar.) - podiel 1/1

Poznámka :

- Oznámenie záložného veriteľa Ing. Andrej Konkoľ rod. , nar. , bytom

č. , zo dňa 21. 4. 2015 o začatí výkonu záložného práva (V 5830/2013, V 6110/2013)

+ Oznámenie zo dňa 5.1.2022 o zmene spôsobu výkonu záložného práva pre V 5830/2013 formou predaja na dobrovoľnej dražbe

C. Ťarchy:

VECNÉ BREMENO - spočívajúce v práve nerušeného prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami vo dne aj v noci cez parcely C KN č. 3681/168, 3681/170, 3681/171, 3681/172 v prospech oprávnených z vecného bremena, vlastníkov parcely C KN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347, v zmysle Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3066/2007 zo dňa 8.10.2007 - čz 2119/2007, 2125/07, 146/2012 + Protokol o oprave chyby č. X 129/2019 zo dňa 24.6.2019

VECNÉ BREMENO - spočívajúce v práve nerušeného prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami vo dne aj v noci cez parcely C KN č. 3681/289, 3681/293, 5030/603, 5030/604, 5030/605, 5030/606, 5030/607, 5030/608, 5030/609, 5030/610, 5030/611 v prospech oprávnených z vecného bremena, vlastníkov parcely C KN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347, v zmysle Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3066/2007 zo dňa 8.10.2007 - čz 2119/2007 + Protokol o oprave chyby č. X 129/2019 zo dňa 24.6.2019

Na parcely CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 + č.s. 14628 na parcele CKN č. 3684/347: Záložné právo pre pohľadávku Ing. Andrej Konkoľ, rod. , nar. , bytom č. , č. zml. V 5830/2013 zo dňa 27.11.2013

Na parcely CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 + č.s. 14628 na parcele CKN č. 3684/347: Záložné právo pre pohľadávku Ing. Andrej Konkoľ, rod. , nar. , bytom č. , č. zml. V 6110/2013 zo dňa 12.12.2013

Na parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 + č.s. 14628 na parc. CKN č. 3684/347 Záložné právo pre pohľadávku MUDr. Azim Ahmadzada r. () zriadené na základe zmluvy č. N 24/2022, NZ 1788/2022 - č. V 478/2022 zo dňa 13.1.2023

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.2.2024 za účasti : majiteľky nehnuteľnosti - Ing. Kapuscinskej, jej manžela, zástupkyne zadávateľa posudku p. Chlupošovej a znalkyne.

Zameranie vykonané dňa 19.11.2015 - pre znalecký posudok, podaný spracovateľkou tohto znaleckého posudku pod č. 104/2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.2.2024 na miestnom šetrení.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola poskytnutá zo strany vlastníčky nehnuteľnosti (zoznam poskytnutých podkladov je uvedený v úvodnej časti posudku).

- vek stavby rodinného domu je stanovený na základe údajov vlastníčky, podľa ktorých objekt je užívaný od roku 2005 (v rovnakom roku bol vypracovaný geometrický plán na zameranie stavby rodinného domu, bazéna a altánku),
- stavebné povolenie bolo vydané v roku 2002 s tým, že stavba by mala byť dokončená v roku 2004,
- v roku 2004 bolo vydané predĺženie lehoty výstavby rodinného domu do 31.12.2005,
- kolaudačné rozhodnutie (viď príloha znaleckého posudku), podľa ktorého rodinný dom bol daný do užívania v roku 2011 , avšak vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom sa začal užívať skôr ako bolo vydané kolaudačné rozhodnutie (čo môže dokumentovať aj vydaný geometrický plán na zameranie stavby z roku 2005), vek stavby je stanovený k roku 2005.
- prípojky na inžinierske siete, ako i ostatné príslušenstvo k rodinnému domu boli hodnotené na základe údajov v predloženej celkovej situácii stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

- rodinný dom je v katastri nehnuteľností vedený popisne aj geodeticky v skutkovom pôdorysnom tvare spolu s garážou na pozemku parc. CKN č. 3684/347,
- stavba altánku nie je popisne evidovaná v katastri - táto stavba nemá charakter drobnej stavby (zastavaná plocha je väčšia ako 25 m²), je evidovaná iba v geodetických informáciách (na katastrálnej mape) - ako stavba s pevným základom (grafické označenie),
- stavba bazéna nie je v katastri evidovaná popisne (tento typ stavieb nepodlieha popisnej evidencii v zmysle katastrálneho zákona), stavba bazéna je evidovaná iba v geodetických informáciách (na katastrálnej mape) - ako stavba s pevným základom (grafické označenie) na parc. CKN č. 3684/346,
- spôsob využitia pozemku pod rodinným domom (parc. CKN č. 3684/347) na liste vlastníctva je v súlade so skutkovým využitím pozemku (pozemok, zastavaný bytovou stavbou so súpisným číslom),
- spôsob využitia pozemku pod altánkom (parc. CKN č. 3684/345) na liste vlastníctva nie je v súlade so skutkovým využitím pozemku (podľa evidencie v katastri nehnuteľností sa jedná o pozemok, zastavaný rozostavanou stavbou),
- spôsob využitia pozemku pod bazénom (parc. CKN č. 3684/346) na liste vlastníctva nie je v súlade so skutkovým využitím pozemku ((podľa evidencie v katastri nehnuteľností sa jedná o pozemok, zastavaný rozostavanou stavbou),
- charakteristika stavby na parc. CKN č. 3684/347, evidovanej na liste vlastníctva, je v súlade so skutočným účelom využitia objektu (rodinný dom - druh stavby 10),
- spôsob využitia pozemkov parc.č 3684/141, 3684/268, 3684/279 je v súlade so skutkovým stavom (pozemok prevažne v zastavanom území obce, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň apod. resp. pozemok dočasne nevyužívaný ako trvalý porast),
- spôsob využitia pozemku parc.č 3684/247 je v súlade so skutkovým stavom - jedná sa o pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba (spevnená plocha - chodníky),
- prístup k posudzovaným nehnuteľnostiam je z verejného priestranstva a verejnej komunikácie, osadenej na parc. CKN č. KN-C 3681/362 (vlastník pozemku MBB a.s Banská Bystrica - viď LV č. 4544) cez pozemky parc. CKN č. 3684/151 (podielová spoluvlastníčka pozemku je majiteľka posudzovaných nehnuteľností - viď LV č. 4219, avšak tento podiel nie je predmetom dobrovoľnej dražby), pozemkami parc. CKN č 3681/171, 3681/172, 3681/289 - na týchto pozemkoch je zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu InRem - v prospech vlastníkov posudzovaných nehnuteľností

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

Rodinný dom s.č. 14 628 na parc. CKN č. 3684/347,

Príslušenstvo na parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/345, 3684/346, 3684/279

Pozemky parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/345, 3684/346, 3684/279 v k.ú. Radvaň

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

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. CKN č. 3684/151 - vlastník Ing. Adriana Kapuscinská.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Územný plán mesta Banská Bystrica – publikovaný na webovom sídle Mesta Banská Bystrica, spracovaný AUREX s.r.o. Bratislava a ÚHA mesta Banská Bystrica, v máji 2014 v znení zmien a doplnkov I. a IV.etapa a č.5. Posudzované pozemky územný plán mesta zahŕňa do Obytného územia - plochy obytného územia s malopodlažnou zástavbou.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom s.č. 14 628 na parc. CKN č. 3684/347 (ul. Ametystová or.č.16)



Rodinný dom je situovaný na Ametystovej ulici v lokalite Pršianskej terasy v Banskej Bystrici. Pozostáva z vlastnej stavby rodinného domu a z garáže, ktorá je s rodinným domom spojená priechodnou chodbou, cez ktorú je vstup do záhrady a k ostatnému príslušenstvu objektu (bazén, altánok apod.). Vzhľadom na skutočnosť, že objekt garáže spolu so spojovacou chodbou majú odlišné vybavenie ako i účel využitia objektu v porovnaní s rodinným domom, tieto sú

hodnotené samostatne a následne zlúčené v zmysle právneho stavu.

2.1.1 Rodinný dom s.č. 14 628 na parc. CKN č. 3684/347 (ul. Ametystová or.č.16)

Umiestnenie stavby:

Objekt rodinného domu je situovaný na konci Ametystovej ulice v zástavbe rodinných viliek vyššieho štandardu. Lokalita je zastavaná objektmi IBV približne od roku 2002, ktorá je postupne rozširovaná. Jedná sa o časť Pršianska terasa, v katastrálnom zemí Radvaň, v Banskej Bystrici (v smere na Pršany).

Objekt je prístupný z verejnej príjazdovej komunikácie cez súkromné pozemky ako i cez pozemky, ktoré sú v spoluvlastníckom podiele majiteľky posudzovanej nehnuteľnosti (tieto nie sú predmetom dražby). Bližšia analýza prístupových práv je uvedená v časti 1. Všeobecné údaje – v tomto znaleckom posudku.

Rodinný dom je napojený na kompletnú verejnú technickú infraštruktúru, jeho príslušenstvo – bazén, murovaný altánok, oploenie a vonkajšie úpravy, sú hodnotené samostatne v zmysle ustanovení použitej metodiky.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o objekt čiastočne podpivničený (1.podzemné podlažie je čiastočne osadené do terénu), s jedným nadzemným podlažím, stavebne upraveným podkrovím a priestorom druhého podkrovia, ktoré nebolo predmetom kolaudácie.

1.podzemné podlažie : schodiskový priestor, chodba, sklad, sklad vína, WC s umývadlom, vináreň, sklad záhradného náradia.

1.nadzemné podlažie : zádverie, hala so schodiskom, obývacia izba, jedáleň, kuchyňa, špajza, technická miestnosť (kotolňa), kúpeľňa s WC, hobby miestnosť, predsieň, priestor wellness (sauny, jacuzzi), terasa v zadnej časti domu, terasa v prednej časti domu.

Podkrovie : hala so schodiskom z prízemí, 4 * izba, kúpeľňa, kúpeľňa rodičov, šatník, 2 * terasa bez zastrešenia.

2.Podkrovie : jeden voľný priestor .

Technické riešenie:**1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (porotherm) v skladobnej hr. 45 cm; deliace konštrukcie - tehlové (porotherm)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom keramické
- Schodisko - monolitické betónové, nášľapná vrstva tvrdé drevo
- Úpravy vonkajších povrchov nadzemného suterénneho muriva - - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - samostatného WC ; kuchyne - pri kuchynskej linke
- Výplne otvorov - dvere - plné masívne drevené v obložkových zárubniach; okná - drevené EURO profily - porovnateľné bodové zatriedenie
- Podlahy - dlažby keramické
- Vybavenie kuchyne - drezové umývadlo nerezové ; kuchynská linka z materiálov na báze dreva, vstavaná umývačka riadu, vstavaná chladnička
- Vybavenie samostatného WC - WC kombi s umývadielkom , páková batéria s uzatváraním sifónu umývadla
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s radiátormi Korad
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, samostatný rozvádzač na podlaží

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (porotherm) v skladobnej hr. nad 45 cm spolu s kontaktným zateplením polystyrénom hrúbky 10 cm; deliace konštrukcie - tehlové (porotherm)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom keramické
- Schodisko - monolitické betónové, nášľapná vrstva - tvrdé drevo
- Strecha - krovy - zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - betónová Bramac bobrovka - pamiatkovo červená;); klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvedy, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - kúpeľne aj kuchyne - okolo kuchynskej linky
- Výplne otvorov - dvere - masívne drevené v obložkových zárubniach - atyp; okná - drevené EURO profily - porovnateľné bodové zatriedenie
- Podlahy - podlahy obytných miestností - masívne drevené veľkoplošné parkety ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchyne - sklokeramická elektrická varná doska; vstavaná elektrická rúra, vstavaná mikrovlnná rúra; - umývačka riadu (zabudovaná); chladnička a mraznička (zabudovaná); drezové umývadlo nerezové ; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky), komínový digestor
- Vybavenie kúpeľne - keramické umývadlo; samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové s ovládaním sifónu umývadla; záchod - splachovací kombi
- V izbe umiestnený kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s radiátormi Korad, v časti podlahové vykurovanie; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania Viessmann - plynový Vitoplex
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač Vitocel Viessmann
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; na objekte je bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu
- Konštrukcie navyše - 1. nadzemné podlažie - v priestore wellness - jacuzzi pre 5 osôb; dve sauny - fínska a infračervená; solárny systém s nádržou (nadobúdacie náklady stanovené v súčasných cenách na úrovni dodávka a montáž bez DPH)

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (porotherm) v skladobnej hr. 45 cm (zateplenie podkrovných fasád v porovnaní s priestorom podkrovia je menšinové, tzn. nie je uvažované so zvýšením znaku pre obvodové murivo); deliace konštrukcie - tehlové (porotherm)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové s podbitím
- Schodisko do druhého podkrovia - nožnicové v poklope stropu - mäkké drevo bez podstupníc
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - stien kúpeľní, rohovej vane v kúpeľni
- Výplne otvorov - dvere - masívny drevené v obložkových zárubniach - atyp; okná - drevené EURO profily - porovnateľné bodové zatriedenie
- Podlahy - podlahy obytných miestností - masívne drevené veľkoplošné parkety ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľne 1 - vaňa plastová rohová ; umývadlo; WC kombi, keramické umývadlo zapustené, kúpeľňa 2 : keramická vaňa osadená vo vyvýšenej podlahe (hodnotená najbližším porovnateľným prevedením ako rohová vaňa), bidet; samostatná sprcha; WC kombi
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vstavavé skrine atyp z masívneho dreva

2. Podkrovné podlažie

- Výplne otvorov - okná - strešné okná - porovnateľné zatriedenie
- Podlahy - veľkoplošné parkety (drevené)
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Konštrukcie naviac - klimatizačná jednotka;

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. PP	2005	15,32*11,10-4,7*4,2- 4,72*5,5+1,809*5,8+2,418*1,691+1,69 1*1,691/2*2	141,79	120/141,79=0,846
1. NP	2005	11,45*16,0+1,0*4,5+2,0*1,25+1,25*1,2 5/2*2+6,0*1,75+2,5*1,75+1,75*1,75/2 *2+6,0*1,75+2,5*1,75+1,75*1,75/2*2	227,64	120/227,64=0,527
1. Podkrovie	2005	11,45*16,0+1,0*4,5+2,0*1,25+1,25*1,2 5/2*2	191,76	120/191,76=0,626
2. Podkrovie	2005	1,2*(3,25*14,65)	57,13	120/57,13=2,100

Pozn.: Podlahová plocha priestoru počítaná nad svetlou výškou 1,4 m.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Výsled.
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	750,0
4	Murivo		

	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290,0
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160,0
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400	400,0
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	60,0
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	65
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	200,0
17	Dvere		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	530,0
18	Okná		
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690	690,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150,0
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	155,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	135	135,0
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35,0
	Spolu	6140	6140,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	125,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.7 bm)	149	148,5
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	10,0
38	Vodovodné batérie		
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	30,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	20,0
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	35,0
40	Vnútorne obklady		
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	15,0
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	35	35,0
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	240,0
	Spolu	879	879,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Výsled.
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	520,0
4	Murivo		
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	1565,0
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160,0
6	Vnútné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400,0
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040,0
8	Krovy		
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	660,0
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	220	220,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	60,0
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	200,0
17	Dvere		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	530,0
18	Okná		
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevoalínkové, oceľohliníkové	690	690,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150,0
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	135	135,0
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	155,0
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35,0
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35,0
	Spolu	8810	8810,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	20,0
34	Zdroj teplej vody		
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	40,0
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	200,0
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	50,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	125,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	30,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	540	540,0
37	Vnútročné vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	75,0
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	40,0
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	25,0
40	Vnútročné obklady		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	55,0
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	80,0
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	280,0
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	240,0
-	Konštrukcie navyše		
	solárny systém s nádržou (1 ks)	312	312,0
	sauny - fínska a infračervená (1 ks)	343	343,0
	jacuzzi pre 5 osôb (1 ks)	561	561,0
	Spolu	3576	3576,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútročné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	100	60,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	100	50
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	100	185,0

17	Dvere 17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
18	Okná 18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690	100	690,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.2 keramické dlažby - nedokončená terasa po oprave po zatekaní	150	70	105,0
24	Ústredné vykurovanie 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) - vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou) - vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
30	Rozvod vody 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5515		5470,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
37	Vnútročné vybavenie 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (2 ks)	230	100	230,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	100	40,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie 38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105	100	105,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
39	Záchod 39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	Vnútročné obklady 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	100	160,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
44	Vstavané skrine 44.1 (2 ks)	70	100	70,0
	Spolu	855		855,0

2. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Výsled.
6	Vnútročné omietky 6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400,0
18	Okná 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.2 svetelná	155	155,0
	Spolu	1440	1440,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

- Konštrukcie navyiac			
klimatizačná jednotka (1 ks)	62	62,0	
Podhľad (1 ks)	118	118,0	
Spoiu	180	180,0	

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(6140 + 879 * 0,846)/30,1260$	$(6140 + 879 * 0,846)/30,1260$	228,49	228,49
1. NP	$(8810 + 3576 * 0,527)/30,1260$	$(8810 + 3576 * 0,527)/30,1260$	354,99	354,99
1. Podkrovie	$(5515 + 855 * 0,626)/30,1260$	$(5470 + 855 * 0,626)/30,1260$	200,83	199,34
2. Podkrovie	$(1440 + 180 * 2,100)/30,1260$	$(1440 + 180 * 2,100)/30,1260$	60,35	60,35

TECHNICKÝ STAV

Objekt je reálne užívaný od roku 2005, v roku 2011 prebehla kolaudácia. Predpokladaná životnosť stavby s prihliadnutím na konštrukčné a materiálové riešenie je stanovená odborným odhadom na 100 rokov. Opatrebnie objektu je lineárne. V roku 2023 boli opravované obidve terasy podkrovnej časti, v čase miestneho šetrenia jedna z terás nebola dokončená. Uvedená skutočnosť je premietnutá v nedokončenosti podláh príslušného podlažia.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2005	19	81	100	19,00	81,00
1. NP	2005	19	81	100	19,00	81,00
1. Podkrovie	2005	19	81	100	19,00	81,00
2. Podkrovie	2005	19	81	100	19,00	81,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2005		
Východisková hodnota	$228,49 \text{ €/m}^2 * 141,79 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,10$	130 468,36
Technická hodnota	81,00% z 130 468,36	105 679,37
1. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	$354,99 \text{ €/m}^2 * 227,64 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,10$	325 429,64
Technická hodnota	81,00% z 325 429,64	263 598,01
1. Podkrovie z roku 2005		
Východisková hodnota	$200,83 \text{ €/m}^2 * 191,76 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,10$	155 088,30
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$199,34 \text{ €/m}^2 * 191,76 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,10$	153 937,66
Technická hodnota	81,00% z 153 937,66	124 689,50
2. Podkrovie z roku 2005		
Východisková hodnota	$60,35 \text{ €/m}^2 * 57,13 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,10$	13 884,62
Technická hodnota	81,00% z 13 884,62	11 246,54

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	130 468,36	130 468,36	105 679,37
1. nadzemné podlažie	325 429,64	325 429,64	263 598,01
1. podkrovné podlažie	155 088,30	153 937,66	124 689,50
2. podkrovné podlažie	13 884,62	13 884,62	11 246,54
Spolu	624 870,92	623 720,28	505 213,42

Dokončenosť stavby: $(626\,727,15\text{€} / 627\,877,79\text{€}) \cdot 100\% = 99,82\%$

2.1.2 Garáž - pri rodinnom dome na parc. CKN č. 36845/347

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o objekt garáže, ktorý je situovaný ako samostatne stojaca stavba ktorá je s rodinným domom prepojená spojovacou chodbou s vlastným zastrešením.

Dispozičné riešenie:

Objekt dispozične pozostáva z priestoru pre garážovanie dvoch osobných vozidiel .

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky 44cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - keramické
- Strecha - krov - väznicové valbové; krytina strechy na krove - betónová Bramac bobrovka - pamiatkovo červená; klampiarske konštrukcie - z medeného plechu (žľaby, zvody)
- Úpravy vonkajších povrchov - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - štuková omietka
- Výplne otvorov - dvere - plné z tvrdého dreva; okná - drevené EURO profily
- Podlahy - keramická dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - bleskozvod; elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty
- vstup do garáže je dvomi automaticky ovládanými vrátami

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2005	6,5*10	65	18/65=0,277

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565

5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.1 z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	380
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
13	Okná	
	13.1 dvojité alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové alebo oceľohliníkové	430
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	6985

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.1.a hliníkové rolovacie alebo segmentové zateplené (2 ks)	2970
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (2 ks)	2020
	Spolu	4990

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6985 + 4990 * 0,277)/30,1260$	277,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom na 80 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$277,74 \text{ €/m}^2 * 65,00 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,10$	72 701,64
Technická hodnota	$76,25\% \text{ z } 72 701,64$	55 435,00

2.1.3 Prepojovacia časť medzi rodinným domom a garážou

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o spojovací priestor (s jedným nadzemným podlažím) medzi rodinným domom a garážou, cez ktorý je v zadnej časti vstup do priestoru záhrady s príslušenstvom.

Dispozičné riešenie:

Objekt prepojovacej chodby dispozične pozostáva z jedného priestoru – chodby.

Technické riešenie:

Základy - pod stĺpami

Zvislé nosné konštrukcie - stĺpy kruhového prierezu umiestnené bezprostredne pri obvodových stenách rodinného domu a garáže

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - keramické

Strecha - krov - sedlové oceľové väzníky; krytina strechy na krove - plechová; klampiarske konštrukcie - z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)

Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka

Podlahy - keramická dlažba

Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2005	3*4,95	14,85	18/14,85=1,212

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.4 kĺncované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.1 z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	380
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3505

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3505 + 0 * 1,212)/30,1260$	116,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	116,34 €/m ² *14,85 m ² *3,661*1,10	6 957,42
Technická hodnota	76,25% z 6 957,42	5 305,03

2.1.4 Vyhodnotenie - Rodinný dom s.č. 14 628 na parc. CKN č. 3684/347 (ul. Ametystová or.č.16)

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom s.č. 14 628 na parc. CKN č. 3684/347 (ul. Ametystová or.č.16)	623 720,28	505 213,42
2.	Garáž - pri rodinnom dome na parc. CKN č. 36845/347	72 701,64	55 435,00
3.	Prepojovacia časť medzi rodinným domom a garážou	6 957,42	5 305,03
	Spolu	703 379,34	565 953,45

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Murovaný altánok bez s.č. na parc. CKN č. 3684/345****Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o objekt murovaného altánku, vybudovaný v rovnakom období ako stavba rodinného domu. Objekt je situovaný v záhrade za rodinným domom a bazénom na samostatnom pozemku.

Dispozičné riešenie:

Objekt je jednopodlažný, dispozične pozostáva z jedného priestoru s murovaným kozubom.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál porotherm hrúbky viac ako 30 cm; zateplenie obvodových stien kontaktným zatepľovacím systémom s polystyrénom
- Strecha - krov - väznicové valbové; krytina strechy na krove – betónová škridľa Bramac; klampiarske konštrukcie - z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov – omietka na báze umelých látok,
- Úpravy vnútorných povrchov - štuková omietka
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované ; okná – drevené EURO profily s izolačnými sklami,
- Podlahy - keramická dlažba, realizovaná vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie – umývadlo nerezové s batériou
- Vykurovanie – murovaný krb obkladaný kameňom
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z umývadla drezového
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2005	7,0*4,6-1,2*1,6/2*4	28,36	18/28,36=0,635

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.1 z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	380
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnúťorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
13	Okná	
	13.1 dvojité alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové alebo oceľohliníkové	430
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	6630

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.2.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks) – porovnateľné zatriedenie pre kozub	390
25	Vnúťorné vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	490

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6630 + 490 * 0,635) / 30,1260$	230,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom na 80 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$230,40 \text{ €/m}^2 * 28,36 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,10$	26 313,65
Technická hodnota	$62,00\% \text{ z } 26 313,65$	16 314,46

2.2.2 Čelné oplatenie - parc. CKN č. 3684/141

Jedná sa o oplatenie od ulice po koniec zástavby domu s garážou - vybudované ako betónový múrik s kamenným obkladom s kovovou výplňou - v časti oplatenia. Vzhľadom na charakter oplatenia je toto hodnotené ako murovaný plot - výplň - kované profily - je v menšinovej časti oplatenia. Oplatenie, ktoré následne stavebne nadväzuje na čelné oplatenie, je hodnotené samostatne - vzhľadom na odlišné materiálové prevedenie a priemernú výšku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	56,80m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka: z lomového kameňa	56,80m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			42,16 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	85,20m ²	940	31,20 €/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: 56,8 m
 Pohľadová plocha výplne: $56,8 * 1,5 = 85,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čelné oplatenie - parc. CKN č. 3684/141	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(56,80\text{m} * 42,16 \text{ €/m} + 85,20\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,10$	21 871,86
Technická hodnota	62,00 % z 21 871,86 €	13 560,55

2.2.3 Murované oplatenie - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279

Jedná sa o oplatenie stavebne nadväzujúce na čelné oplatenie, je hodnotené samostatne - vzhľadom na odlišné materiálové prevedenie a priemernú výšku. Tvorené je z betónových DT tvárnic so zálievkou a obkladu štiepanou bridlicou, hodnotené je cenovo najbližším porovnateľným prevedením.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	75,30m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	75,30m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m
3.	Výplň plotu: z monolitického betónu	195,78m ²	1380	45,81 €/m

Dĺžka plotu: $50,2 + 25,1 = 75,30 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $75,3 * 2,6 = 195,78 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Murované oplatenie - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(75,30\text{m} * 38,21 \text{ €/m} + 195,78\text{m}^2 * 45,81 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 1,10$	47 704,60
Technická hodnota	62,00 % z 47 704,60 €	29 576,85

2.2.4 Oplotenie záhrady- parc. CKN č. 3684/279

Jedná sa o oplotenie z r.2005 - strojové poplastované pletivo, osadené na oceľových stĺpikoch, kotvených v betónovej podmurovke po celej dĺžke oplotenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	97,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	97,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	175,32m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $50,0 + 47,4 = 97,40 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $97,4 * 1,8 = 175,32 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady- parc. CKN č. 3684/279	2005	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(97,40 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 175,32 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 1,10$	30 076,14
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 30 076,14 \text{ €}$	15 789,97

2.2.5 Oplotenie z balustrád - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247

Jedná sa o oplotenie z balustrád, osadené v záhradnej časti posudzovanej nehnuteľnosti - medzi rodinným domom, bazénom a altánkom. Balustrády sú osadené na betónovom múre, ktorý je obkladaný štiepanou bridlicou a je hodnotený ako vonkajšia úprava - oporný múr. Oplotenie z balustrád je hodnotené cenovo najbližším porovnateľným prevedením.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	39,40m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: $10,2+6,7+4,5+6+12 = 39,40 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $39,4 = 39,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie z balustrád - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247	2005	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(39,40 \text{ m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 1,10$	3 976,21
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 3 976,21 \text{ €}$	2 087,51

2.2.6 Vodovodná prípojka-parc. CKN č. 3684/141

Prípojka je zatriedená do JKSO 827 1 - vodovodné potrubie, KS 222 2 - miestne potrubné rozvody vody. Prípojka vody z rodinného domu do verejnej siete bola zriadená v roku 2005 v celkovej dĺžke 17,2 m, osadená na parc. CKN č. 3684/141.

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 navíťavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 17,2 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka-parc. CKN č. 3684/141	2007	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	2 873,85
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 2\,873,85 \text{ €}$	1 896,74

2.2.7 Vodovodná prípojka do altánku a bazéna -parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279

Prípojka je zatriedená do JKSO 827 1 - vodovodné potrubie, KS 222 2 - miestne potrubné rozvody vody. Prípojka vody z rodinného domu do verejnej siete bola zriadená v roku 2005 v celkovej dĺžke 40 m, osadená na parc. CKN č. 3684/141.

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 navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 27 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka do altánku a bazéna -parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	4 511,28
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 4\,511,28 \text{ €}$	2 796,99

2.2.8 Vodomerná šachta-parc. CKN č. 3684/141

Jedná sa o betónovú šachtu, osadenú na parc. CKN č. 3684/147.

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, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta-parc. CKN č. 3684/141	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,10$	2 211,78
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 2 211,78 \text{ €}$	1 371,30

2.2.9 Technologická šachta pre bazén šachta-parc. CKN č. 3684/247

Jedná sa o betónovú šachtu, osadenú na parc. CKN č. 3684/247 - pri bazéne.

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, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5*1,5*2,0 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Technologická šachta pre bazén šachta-parc. CKN č. 3684/247	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,10$	4 607,87
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 4 607,87 \text{ €}$	2 856,88

2.2.10 Kanalizačná prípojka-parc. CKN č. 3684/141

Prípojka na verejnú kanalizáciu zriadená v roku 2005 v celkovej dĺžke 11,4 m zo šachty pred rodinným domom do verejnej siete, osadená na parc. CKN č. 3684/141.

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka-parc. CKN č. 3684/141	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,4 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	1 539,33
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 1\,539,33 \text{ €}$	954,38

2.2.11 Splašková kanalizácia - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279

Jedná sa o rozvod splaškovej kanalizácie, vybudovaný od rodinného domu po šachtu pred domom (z ktorej je vybudovaná prípojka na verejnú sieť), ďalej od rodinného domu do altánku, vsakovacej šachty a technologickej šachty bazéna. Rozvod bol vybudovaný v roku 2005.

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: $24,5+31+4+5 = 64,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	7 371,65
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 7\,371,65 \text{ €}$	4 570,42

2.2.12 Dažďová kanalizácia - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279

Jedná sa o rozvod dažďovej kanalizácie, vybudovaný od rodinného domu po šachtu pred domom (z ktorej je vybudovaná prípojka na verejnú sieť), ďalej od rodinného domu do altánku, od garáže do šachty pred rodinným domom. Rozvod bol vybudovaný v roku 2005.

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: $34+22 = 56 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	6 400,19
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 6\,400,19 \text{ €}$	3 968,12

2.2.13 Šachty kanalizačné - parc. CKN č. 3684/141

Jedná sa o plastovú kanalizačnú šachtu, osadenú pred rodinným domom a kanalizačnú šachtu, osadeú za rodinným domom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šachty kanalizačné - parc. CKN č. 3684/141	2005	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,661 * 1,10$	2 446,22
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 2 446,22 \text{ €}$	1 284,27

2.2.14 Vsakovacia šachta - parc. CKN č. 3684/279

Jedná sa o betónovú vsakovaciu šachtu, osadenú za altánkom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsakovacia šachta - parc. CKN č. 3684/279	2005	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 285,47 \text{ €/Ks} * 3,661 * 1,10$	1 149,62
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 1\,149,62 \text{ €}$	603,55

2.2.15 Prípojka elektrická-parc. CKN č. 3684/141

Jedná sa o el.prípojku k objektu z r.2005 - z verejnej siete.

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.u) káblová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektrická-parc. CKN č. 3684/141	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,4 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,10$	779,00
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 779,00 \text{ €}$	482,98

2.2.16 Rozvod elektrický k bazénu a altánku - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279

Jedná sa o elektrický rozvod z rodinného domu k objektu bazénu a altánku z r.2005 .

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.u) káblová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	470/30,1260 = 15,60 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,36 €/bm
Počet merných jednotiek:	39+8+12 = 59 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{cu} = 3,661
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _m = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod elektrický k bazénu a altánku - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	59 bm * (15,6 €/bm + 0 * 9,36 €/bm) * 3,661 * 1,10	3 706,54
Technická hodnota	62,00 % z 3 706,54 €	2 298,05

2.2.17 Prípojka plynová - parc. CKN č. 3684/141

Jedná sa o plynovú prípojku k objektu z r.2005 - z STL rozvodu v ulici.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	827 5 Plynovod
Kód KS:	2221 Miestne plynovody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek:	18,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{cu} = 3,661
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _m = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynová - parc. CKN č. 3684/141	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18,6 bm * 14,11 €/bm * 3,661 * 1,10	1 056,90
Technická hodnota	62,00 % z 1 056,90 €	655,28

2.2.18 Oporný múr - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279

Jedná sa o betónový oporný múrik je vybudovaný z betónových DT tvárnic, s kamenným bridlicovým obkladom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:
 $12,8*0,3*3,35+(4,4+6,3)*0,3*1,6+10,315*0,3*0,6+19,5*0,3*1,6 = 29,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	2005	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,22 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,10$	7 226,23
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 7 226,23 \text{ €}$	4 937,68

2.2.19 Spevnené plochy -parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/141

Jedná sa o spevnené plochy z dlažby Semmerlock okolo domu, altánku, bazéna.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:
 $9,1*10,0+(10,0+5,8)/2*4+5,8*3+3,5*2+5,39*2+5,05*2+2*2+(3+7,2)/2*4+4*7+2,7*16+2*12+2,5*2,4+2,4*8 = 312,68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy -parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/141	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$312,68 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,10$	16 722,09
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 16 722,09 \text{ €}$	10 367,70

2.2.20 Vonkajšie schody z prvkov Semmerlock - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247

Vonkajšie schody sú vybudované z prvkom Semmerlock, hodnotené sú cenovo najbližším porovnateľným prevedením.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $2*9+1,2*11+1,8*7+1,7*7+1,6*5 = 63,7 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody z prvkov Semmerlock - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$63,7 \text{ bm stupňa} * 14,77 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 1,10$	3 788,89
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 3 788,89 \text{ €}$	2 349,11

2.2.21 Bazén na parc. CKN č. 3684/346

Jedná sa o betónový bazén hĺbky 1,2 – 1,8 m s pôdorysnou plochou 62 m² (výmera pozemku priamo pod bazénom). V čase miestneho šetrenia povrch bazénu bol poškodený – vyžaduje opravu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.4. Betónové monolitické
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $62 \cdot 1,8 = 111,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Poškodenosť: 40 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén na parc.č. 3684/346	2005	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$111,6 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,661 \cdot 1,10$	45 800,84
Východisková hodnota poškodenej stavby	$111,6 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,661 \cdot 1,10 \cdot (1 - 40 / 100)$	27 480,50
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 27 480,50 \text{ €}$	10 077,10

Poškodenosť stavby: $(45 800,84 - 27 480,50) / 45 800,84 \cdot 100\% = 40,00\%$

2.3 INÉ STAVBY

2.3.1 Zavlažovací systém trávniku - parc. CKN č. 3684/141, 3684/279

Zavlažovací systém je hodnotený v zmysle aktuálnych ponúk na vybudovanie závlah pozemkov, ktoré sa pohybujú od 6 do 20 €/m² pozemku (v prílohe je uvedená ponuka z internetu).

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $RU = 17 979,00 \text{ €} (= 1383 \text{ m}^2 \cdot 13 \text{ €})$
Koeficient vybavenosti: $k_v = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{zp} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{vp} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 1,000$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zavlažovací systém trávnik - parc. CKN č. 3684/141, 3684/279	2006	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17979 \text{ €/Kus} * 1\text{Kus} * 1,000 * 1,10 * 1 * 1 * 1 * 1$	19 776,90
Technická hodnota	40,00 % z 19 776,90 €	7 910,76

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 14 628 na parc.č. 3684/347 (ul. Ametystová or.č.16)	703 379,34	565 953,45
Murovaný altánok bez s.č. na parc.č. 3684/345	26 313,65	16 314,46
Čelné oplatenie - parc.č. 3684/141	21 871,86	13 560,55
Murované oplatenie - parc.č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	47 704,60	29 576,85
Oplatenie záhrady- parc.č. 3684/279	30 076,14	15 789,97
Oplatenie z balustrád - parc.č. 3684/141, 3684/247	3 976,21	2 087,51
Vodovodná prípojka-parc.č. 3684/141	2 873,85	1 896,74
Vodovodná prípojka do altánku a bazéna -parc.č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	4 511,28	2 796,99
Vodomerná šachta-parc.č. 3684/141	2 211,78	1 371,30
Technologická šachta pre bazén šachta-parc.č. 3684/247	4 607,87	2 856,88
Kanalizačná prípojka-parc.č. 3684/141	1 539,33	954,38
Splašková kanalizácia - parc.č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	7 371,65	4 570,42
Dažďovná kanalizácia - parc.č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	6 400,19	3 968,12
Šachty kanalizačné - parc.č. 3684/141	2 446,22	1 284,27
Vsakovacia šachta - parc.č. 3684/279	1 149,62	603,55
Prípojka elektrická-parc.č. 3684/141	779,00	482,98
Rozvod elektrický k bazénu a altánku - parc.č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	3 706,54	2 298,05
Prípojka plynová - parc.č. 3684/141	1 056,90	655,28
Oporný múr - parc.č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	7 226,23	4 937,68
Spevnené plochy -parc.č. 3684/141, 3684/247, 3684/141	16 722,09	10 367,70
Vonkajšie schody z prvkov Semmerlock - parc.č. 3684/141, 3684/247	3 788,89	2 349,11
Bazén na parc.č. 3684/346	27 480,50	10 077,10
Zavlažovací systém trávnik - parc.č. 3684/141, 3684/279	19 776,90	7 910,76
Celkom:	946 970,64	702 664,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

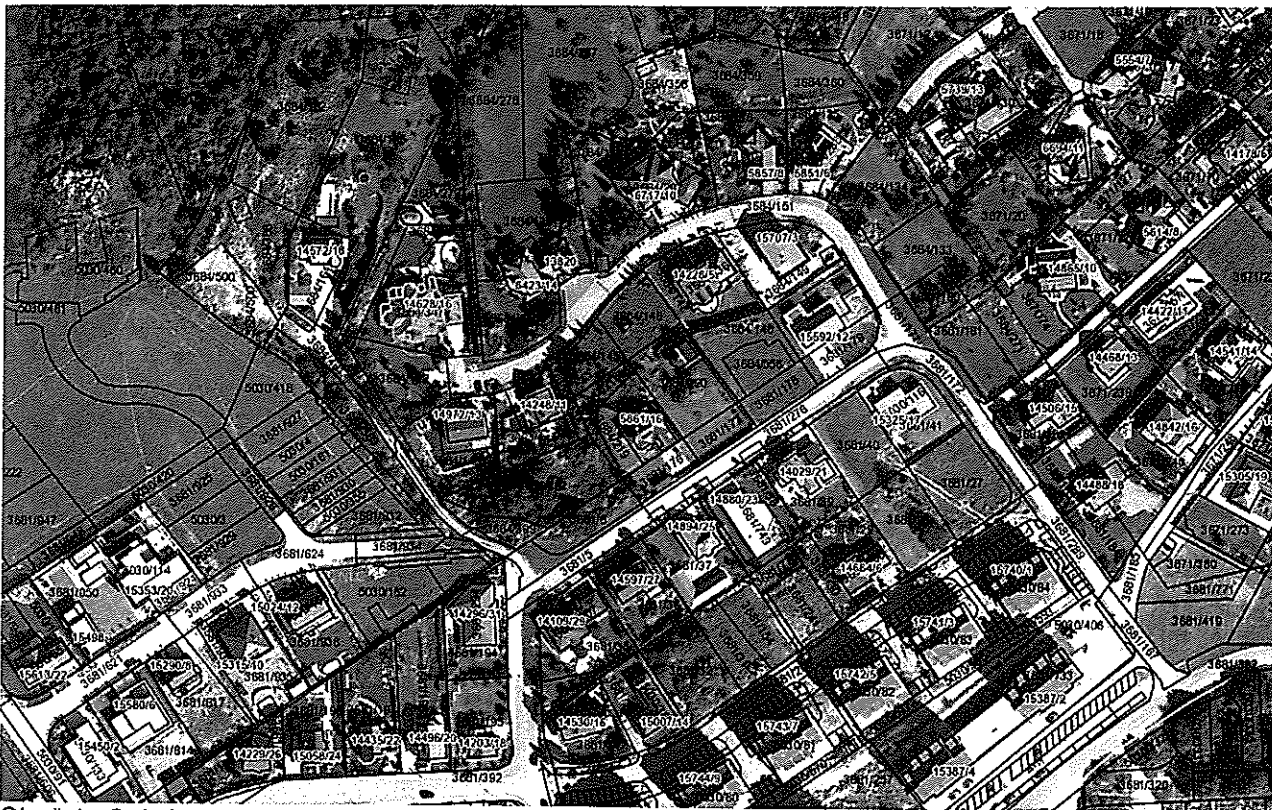
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza na ulici Ametystovej v lokalite Pršianskej terasy v Banskej Bystrici. Objekt je situovaný v uličnej zástavbe, je čiastočne podpivničený.

V krajskom meste Banská Bystrica je kompletná občianska vybavenosť, v mieste je dostupná MHD, lokalita je od centra mesta vzdialená cca 10 min. jazdy autom. Lokalita sa zaraďuje do okrajovej časti mesta, zastavanej IBV vyššieho štandardu. Jedná sa o samostatne stojaci objekt rodinného domu s výborným dispozičným riešením s veľmi dobrou údržbou.

Orientácia obytných miestností je daná osadením domu.

Umiestnenie posudzovanej nehnuteľnosti je vyznačené na obr.č.1.



Obr.č.1 : Snímka z orto foto mapy s vyznačením posudzovanej nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na bývanie, iná možnosť využitia objektu vzhľadom na dispozičné riešenie a lokalitu, v ktorej je osadený nie je.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne ťarcha záložného práva v prospech fyzickej osoby – Ing Andreja Konkola a v prospech MUDr. Azim Almadzada. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti z verejnej komunikácie je analyzovaný v časti 1. Všeobecné údaje.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ hodnotených nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v predmetnej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,5 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou hodnotených stavieb a dosahovanými priemernými všeobecnými (trhovými) hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší <i>Dopyt po nehnuteľnostiach nadštandardnej veľkosti je spravidla nižší ako ponuka</i>	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk <i>Posudzovanú lokalitu možno považovať za časť mesta mimo vybraných sídlisk, vilovú štvrť - porovnateľné zatriedenie</i>	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu <i>Posudzované nehnuteľnosti vyžadujú iba bežnú údržbu, jedná sa o 19-ročné nehnuteľnosti vyššieho štandardu</i>	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. <i>Daná lokalita je zastavaná rodinnými vilkami vyššieho štandardu</i>	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20% <i>Rozsiahle príslušenstvo k hlavnej stavbe má čiastkový vplyv na cenu nehnuteľnosti (bazén, altánok, garáž apod.)</i>	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. <i>Jedná sa o samostatne stojaci dom so záhradou, bonitným príslušenstvom a veľmi dobrým dispozičným riešením</i>	I.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>Priemerná miera nezamestnanosti v meste Banská Bystrica za mesiac 01/2024 publikovaná na webovom sídle ÚPSVAR je na úrovni 3,28 %</i>	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva <i>V mieste je priemerná hustota obyvateľstva</i>	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná <i>orientácia hlavných miestností je v smere juhovýchod a západ - porovnateľné zatriedenie</i>	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00

Pozemok pod domom a garážou je pomerne rovinatý					
Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby					
elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,					
11	telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
V mieste je možnosť napojenia na kompletnú verejnú technickú infraštruktúru					
Doprava v okolí nehnuteľnosti					
železnica, autobus a miestna doprava					
12	V meste je možnosť využitia železničnej, autobusovej dopravy a MHD (zastávka v blízkosti hodnotenej nehnuteľnosti na Medenej ulici)	II.	1,000	7	7,00
Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)					
krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb					
13	V Banskej Bystrici je kompletná občianska vybavenosť krajského mesta, kompletná obchodná sieť a služby v dosahu	I.	1,500	10	15,00
Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby					
les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m					
14	Vo vzdialenosti do 1 km sú voľné plochy lúk a lesa - porovnateľné zatriedenie	III.	0,500	8	4,00
Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby					
15	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.					
16	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
Možnosti ďalšieho rozšírenia					
žiadna možnosť rozšírenia					
17	S prihliadnutím na dodržanie indexu zastavanosti v zmysle územného plánu, na predmetných pozemkoch nie je možné predpokladať ďalšiu výstavbu	V.	0,050	7	0,35
Dosahovanie výnosu z nehnuteľností					
18	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
Názor znalca					
problematická nehnuteľnosť					
Nehnuteľnosť má sťažené uplatnenie na realitnom trhu z hľadiska jej nadštandardnej veľkosti, problematickou skutočnosťou sa javí nezabezpečený prístup z komunikácie cez pozemok p.č. 3684/151 ako i zriadené záložné právo v prospech tretej osoby - z uvedených dôvodov nehnuteľnosť klasifikovaná ako problematická					
19		IV.	0,275	20	5,50
Spolu				180	156.13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 156,13 / 180$	0,867
Všeobecná hodnota	$VŠH_5 = TH * K_{PD} = 702\,664,10 \text{ €} * 0,867$	609 209,77 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3684/141	trvalý tráv. porast	1/1	519,00
3684/247	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	366,00
3684/268	trvalý tráv. porast	1/1	73,00
3684/279	záhrada	1/1	864,00
3684/345	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	32,00
3684/346	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	62,00
3684/347	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	431,00
Spolu výmera			2 347,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Posudzovaná lokalita je vyhľadávanou obytňou zónou krajského mesta -</i>	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Posudzované pozemky a celá lokalita zastavané nadštandardnými rodinnými vilami</i>	1,10
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>V mieste je možnosť využitia MHD - zastávka na Medenej ulici</i>	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle územnoplánovacej dokumentácie sa jedná o obytné územie s malopodlažnou zástavbou</i>	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V mieste je možnosť napojenia na kompletnú verejnú technickú infraštruktúru</i>	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,15
k _r koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>K posudzovanej nehnuteľnosti nie je zabezpečený prístup cez jednu parcelu, ktorá je v spoluvlastníckom podiele povinnej – táto parcela nie je predmetom dražby.</i>	0,99

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,15 * 0,99$	6,8484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,8484$	181,89 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3684/141	$519,00 \text{ m}^2 * 181,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	94 400,91
parcelsa č. 3684/247	$366,00 \text{ m}^2 * 181,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	66 571,74
parcelsa č. 3684/268	$73,00 \text{ m}^2 * 181,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 277,97
parcelsa č. 3684/279	$864,00 \text{ m}^2 * 181,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	157 152,96
parcelsa č. 3684/345	$32,00 \text{ m}^2 * 181,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 820,48
parcelsa č. 3684/346	$62,00 \text{ m}^2 * 181,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 277,18
parcelsa č. 3684/347	$431,00 \text{ m}^2 * 181,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	78 394,59
Spolu		426 895,83

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávaním sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je použitý súbor troch nehnuteľností – ponúk z webových realitných portálov. V použitom porovnávacom princípe sú uplatnené prirážky a zrážky v nadväznosti na kvalitu hodnotených a porovnateľných pozemkov.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (dostupnosť z centra obce, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) fyzické (infraštruktúra, stavebné využitie, svahovitosť a pod.).

Počet MJ pozemku: 2 347,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov**Na predaj stavebný pozemok v Banskej Bystrici - časť Suchý vrch**

Pozemok mierne svahovitý v lokalite Suchý vrch o výmere 822 m²+podieľ na prístupovej ceste. K pozemku vedie asfaltová prístupová cesta. Podľa fotodokumentácie v inzercii aktuálne s napojením na elektrinu (verejný rozvod).

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: www.topreality.sk/id8515106
 Dátum k dokladu: 19. 2. 2024
 Počet MJ pozemkov: 822,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 189 060,00 €
 Cena pozemku na MJ: 230,00 €/m²

Posledné dva slnečné pozemky pri lese a tichej lokalite Banská Bystrica Suchý vrch

Pozemky určené územným plánom na výstavbu rodinných domov v Banskej Bystrici - časť Suchý vrch. Terén mierne svahovitý, pozemky s výmerou 973 m² a 1026 m². Podľa územného plánu sú určené na výstavbu rodinných domov do dvoch nadzemných podlaží. V cene pozemku sú zahrnuté inžinierske siete.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: www.topreality.sk/id8496900
 Dátum k dokladu: 20. 2. 2024
 Počet MJ pozemkov: 973,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 262 710,00 €
Cena pozemku na MJ: 270,00 €/m²

Predaj pripravený stavebný pozemok Pršianska terasa, všetky IS, 920 m²

Na predaj pozemok na Pršianskej terase - opáľová ulica o výmere 920 m², inžinierske siete na hranici pozemku.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: www.topreality.sk/id8065604
Dátum k dokladu: 16. 2. 2024
Počet MJ pozemkov: 920,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 266 800,00 €
Cena pozemku na MJ: 290,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Na predaj stavebný pozemok v Banskej Bystrici - časť Suchý vrch	Posledné dva sľučné pozemky pri lese a tichej lokalite Banská Bystrica Suchý vrch	Predaj pripravený stavebný pozemok Pršianska terasa, všetky IS, 920 m ²
Cena porovnateľného majetku [€]	189 060,00 (ponuková cena)	262 710,00 (ponuková cena)	266 800,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	230,00	270,00	290,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonómické faktory - ponuka realitnej kancelárie, nerealizovaný predaj	- 5,00 % možnosť zníženia ponukovej ceny, odhadovaná dĺžka inzercie	- 5,00 % možnosť zníženia ponukovej ceny, odhadovaná dĺžka inzercie	- 5,00 % možnosť zníženia ponukovej ceny, odhadovaná dĺžka inzercie
Polohové faktory - umiestnenie pozemku vo vzťahu k centru, lukrativita polohy z hľadiska záujmu na realitnom trhu	+ 5,00 % hodnotený pozemok umiestnený v obytnej vilovej štvrti s ľahkou dostupnosťou	+ 5,00 % hodnotený pozemok umiestnený v obytnej vilovej štvrti s ľahkou dostupnosťou	± 0,00 % porovnateľná poloha
Fyzické faktory - Možnosť napojenia na verejnú technickú infraštruktúru	Hodnotený pozemok napojený na kompletnú verejnú technickú infraštruktúru	± 0,00 % porovnateľná možnosť napojenia	± 0,00 % porovnateľná možnosť napojenia
Fyzické faktory - Možnosť ďalšieho využitia	- 20,00 % hodnotený pozemok zastavaný, porovnateľný - voľný stavebný pozemok	- 20,00 % hodnotený pozemok zastavaný, porovnateľný - voľný stavebný pozemok	- 20,00 % hodnotený pozemok zastavaný, porovnateľný - voľný stavebný pozemok
Fyzické faktory - prístup z verejnej komunikácie	- 5,00 % porovnateľný pozemok priamo prístupný z verejnej komunikácie	- 5,00 % porovnateľný pozemok priamo prístupný z verejnej komunikácie	- 5,00 % porovnateľný pozemok priamo prístupný z verejnej komunikácie
Fyzické faktory - Vplyv veľkosti výmery	- 10,00 % posudzované pozemky vo výrazne väčšej výmere ako hodnotené	- 10,00 % posudzované pozemky vo výrazne väčšej výmere ako hodnotené	- 10,00 % posudzované pozemky vo výrazne väčšej výmere ako hodnotené
Spolu:	- 25,00 %	- 35,00 %	- 40,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	172,50	175,50	174,00
Priemerná porovnateľná hodnota			174,00 €/m²

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

$(172,50 + 175,50 + 174,00) / 3 = 174,00 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		174,00 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{\text{poz}} = 2347 \text{ m}^2 * 174,00 \text{ €/m}^2$	408 378,00 €
stanovená metódou porovnávania		

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	426 895,83
Porovnávacia metóda	408 378,00

Stanovené všeobecné hodnoty pozemkov jednotlivými metódami sú porovnateľné, ako výsledná je odporúčaná všeobecná hodnota stanovená porovnávacou metódou, ktorá podľa hodnotiaceho úsudku spracovateľky posudku objektívnejšie vyjadruje aktuálny stav na realitnom trhu aj s prihliadnutím skutočností, že sa nejedná o voľné stavebné pozemky apod.

VŠH pozemkov = 408 378,00 €

III. ZÁVER

Úloha:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 14628 na parc. CKN č. 3684/347 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 v k.ú. Radvaň (ul. Ametystová or.č. 16) obec Banská Bystrica okres Banská Bystrica za účelom dobrovoľnej dražby v zmysle Zákona č. 527/2002 Z.z. v aktuálnom znení.

Odpoveď:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku boli použité metodické postupy obsiahnuté v prílohe č.3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výsledná všeobecná hodnota, stanovená metódou polohovej diferenciácie pre stavby a porovnávacou metódou pre pozemky a táto činí **1.020.000,- €**. Podrobná rekapitulácia je uvedená v tabuľke rekapitulácie všeobecnej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 14 628 na parc. CKN č. 3684/347 (ul. Ametystová or.č.16)	490 681,64
Murovaný altánok bez s.č. na parc. CKN č. 3684/345	14 144,64
Čelné oplotenie - parc. CKN č. 3684/141	11 757,00
Murované oplotenie - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	25 643,13
Oplotenie záhrady- parc. CKN č. 3684/279	13 689,90
Oplotenie z balustrád - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247	1 809,87
Vodovodná prípojka-parc. CKN č. 3684/141	1 644,47
Vodovodná prípojka do altánku a bazéna -parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	2 424,99
Vodomerná šachta-parc. CKN č. 3684/141	1 188,92
Technologická šachta pre bazén šachta-parc. CKN č. 3684/247	2 476,91
Kanalizačná prípojka-parc. CKN č. 3684/141	827,45
Splašková kanalizácia - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	3 962,55
Dažďová kanalizácia - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	3 440,36
Šachty kanalizačné - parc. CKN č. 3684/141	1 113,46
Vsakovacia šachta - parc. CKN č. 3684/279	523,28
Prípojka elektrická-parc. CKN č. 3684/141	418,74
Rozvod elektrický k bazénu a altánku - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	1 992,41
Prípojka plynová - parc. CKN č. 3684/141	568,13
Oporný múr - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/279	4 280,97
Spevnené plochy -parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/141	8 988,80
Vonkajšie schody z prvkov Semmerlock - parc. CKN č. 3684/141, 3684/247	2 036,68
Bazén na parc. CKN č. 3684/346	8 736,85
Zavlažovací systém trávniku - parc. CKN č. 3684/141, 3684/279	6 858,63
Spolu stavby	609 209,77
Pozemky	
Trvalý trávny porast - parc. č. 3684/141 (519 m ²)	90 306,00
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3684/247 (366 m ²)	63 684,00
Trvalý trávny porast - parc. č. 3684/268 (73 m ²)	12 702,00
Záhrada - parc. č. 3684/279 (864 m ²)	150 336,00
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3684/345 (32 m ²)	5 568,00
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3684/346 (62 m ²)	10 788,00
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3684/347 (431 m ²)	74 994,00
Spolu pozemky (2 347,00 m²)	408 378,00
Všeobecná hodnota celkom	1 017 587,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 020 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvadsaťtisíc Eur	

V Zvolene, dňa 21.02.2024

Vypracovala : Ing. Kováčová Dana

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5122 k.ú. Radvaň, vydaný ÚGKK SR - vytvorený
- cez ZBGIS portál dňa 19.2.2024
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Radvaň, vydaná ÚGKK SR - vytvorená cez ZBGIS portál dňa 19.2.2024
- Stavebné povolenie na stavbu "Rodinný dom FELIX TYP 03", vydané OÚ v Banskej Bystrici, odborom životného prostredia pod č.: 2002/02282/8SA zo dňa 5.8.2002
- Predĺženie lehoty na dokončenie stavby, vydané MsÚ v Banskej Bystrici pod č. ÚR-21389/2004/KA zo dňa 20.12.2004
- Kolaudačné rozhodnutie - povolenie užívania stavby "Rodinný dom FELIX typ 03", vydané Mestom Banská Bystrica pod OVZ 109030/2011 ev.č. 117/2011 zo dňa 08.06.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.6.2011
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu rodinného domu
- Fotodokumentácia z miestneho šetrenia
- Informácie z internetových realitných portálov
- Objednávka znaleckého posudku
- Protokol o vykonaní ohodnotenia

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

Okres	: 601	Banská Bystrica	Dátum vyhotovenia	: 19.2.2024
Obec	: 508438	Banská Bystrica	Čas vyhotovenia	: 13:54:18
Katastrálne územie	: 801241	Radvan	Údaje plamé k	: 16.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5122

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcele registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3684/141	519	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3684/247	366	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3684/268	73	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3684/279	864	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3684/345	32	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3684/346	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3684/347	431	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Právny vzťah k stavbe zápisné číslo 14628 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3684/347							

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárkej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
14628	3684/347	10	rod.dom		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

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	Spoluovlastnícky podiel
3	Kapuscinská Adriana r. , Ing. , , PSČ , , Dátum narodenia: ,	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Rozsudok OS B. Bystrica o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam č. 20C/54/2020-59 zo dňa 28.09.2021 - čz 1/2022	
	Iné údaje	
	Rozhodnutie OÚ Banská Bystrica, Katastrálny odbor č. X 21/2022 zo dňa 31.5.2022 - čz 53/2023 Protokol o oprave chyby č. X 13/2023 zo dňa 9.1.2023 - čz 87/2023	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

Oznámenie záložného veriteľa Ing. Andrej Konkol', rod. , nar. , bytom zo dňa 21.4.2015 o začatí výkonu záložného práva (V 5830/2013, V 6110/2013) + Oznámenie zo dňa 5.1.2022 o zmene spôsobu výkonu záložného práva pre V 5830/2013 formou predaja na dobrovoľnej dražbe - č. 1393/2015, 87/2023, 90/2023	-
--	---

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
	Neevidovani	

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
	Neevidovani	

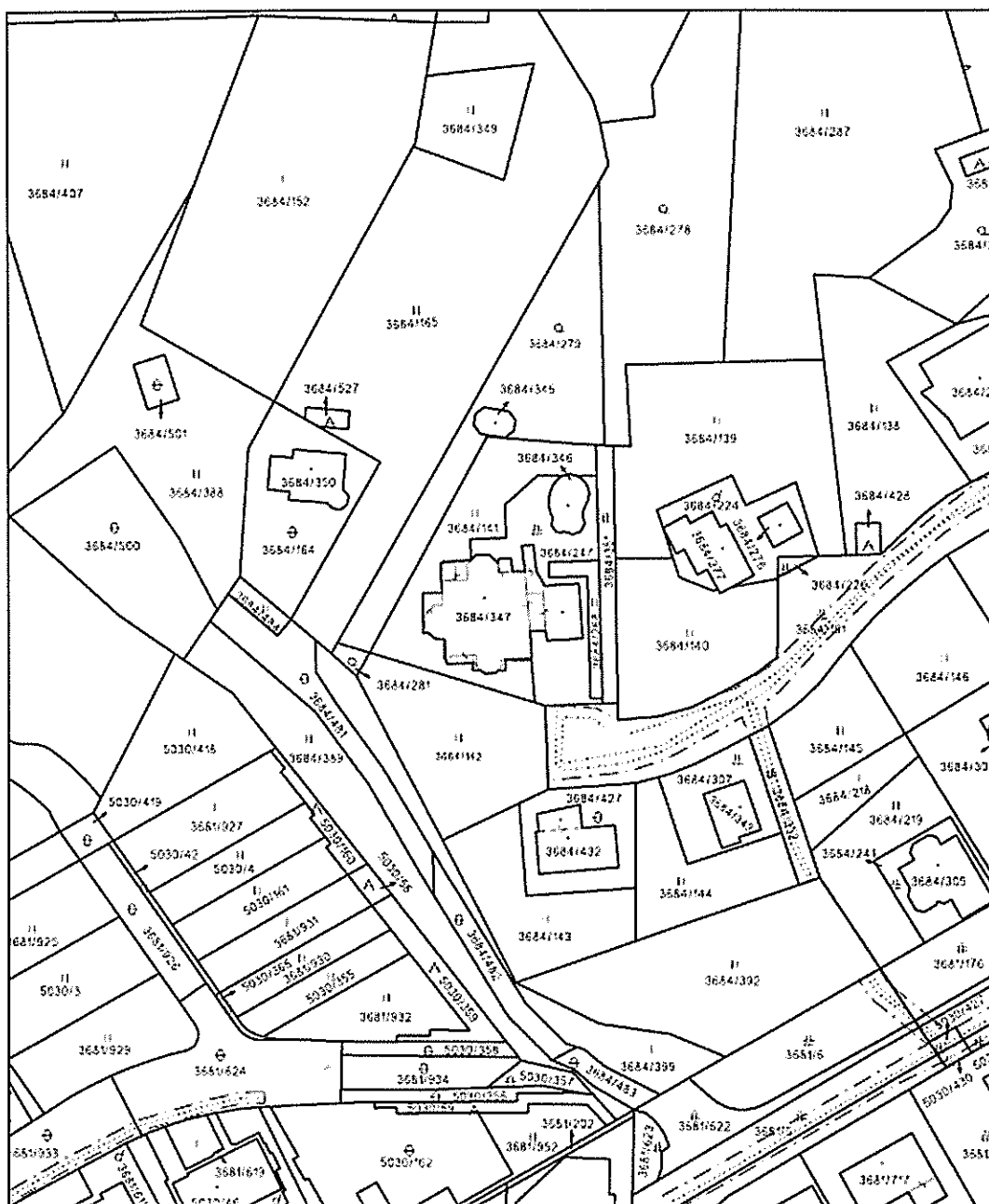
Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	VECNE BREMENO - spočívajúce v práve narušeného prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami vo dne aj v noci cez parcely C KN č. 3681/168, 3681/170, 3681/171, 3681/172 v prospech oprávnených z vecného bremena, vlastníkov parcely C KN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347, v zmysle Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3066/2007 zo dňa 8.10.2007 - č. 2119/2007, 2125/07, 146/2012 + Protokol o oprave chyby č. X 129/2019 zo dňa 24.6.2019 - č. 2437/2019, 1/2022
Vlastník poradové číslo 3	VECNE BREMENO - spočívajúce v práve narušeného prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami vo dne aj v noci cez parcely C KN č. 3681/289, 3681/293, 5030/603, 5030/604, 5030/605, 5030/606, 5030/607, 5030/608, 5030/609, 5030/610, 5030/611 v prospech oprávnených z vecného bremena, vlastníkov parcely C KN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347, v zmysle Zmluvy o zriadení vecného bremena V 3066/2007 zo dňa 8.10.2007 - č. 2119/2007 + Protokol o oprave chyby č. X 129/2019 zo dňa 24.6.2019 - č. 2437/2019, 1/2022, 2335/2023
Vlastník poradové číslo 3	Na parcely CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 + č.s. 14628 na parcele CKN č. 3684/347: Záložné právo pre pohľadávku Ing. Andrej Konkol', rod. , nar. , bytom č. , č. zml. V 5830/2013 zo dňa 27.11.2013 - č. 3274/2013, 53/2023
Vlastník poradové číslo 3	Na parcely CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 + č.s. 14628 na parcele CKN č. 3684/347: Záložné právo pre pohľadávku Ing. Andrej Konkol', rod. , nar. , bytom č. , č. zml. V 6110/2013 zo dňa 12.12.2013 - č. 3459/2013, 53/2023
Vlastník poradové číslo 3	Na parc. CKN č. 3684/141, 3684/247, 3684/268, 3684/279, 3684/345, 3684/346, 3684/347 + č.s. 14628 na parc. CKN č. 3684/347 Záložné právo pre pohľadávku MUDr. Azim Ahmadzada r. () zriadené na základe zmluvy č. N 24/2022, NZ 1788/2022 - č. V 478/2022 zo dňa 13.1.2023 - č. 118/2023

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

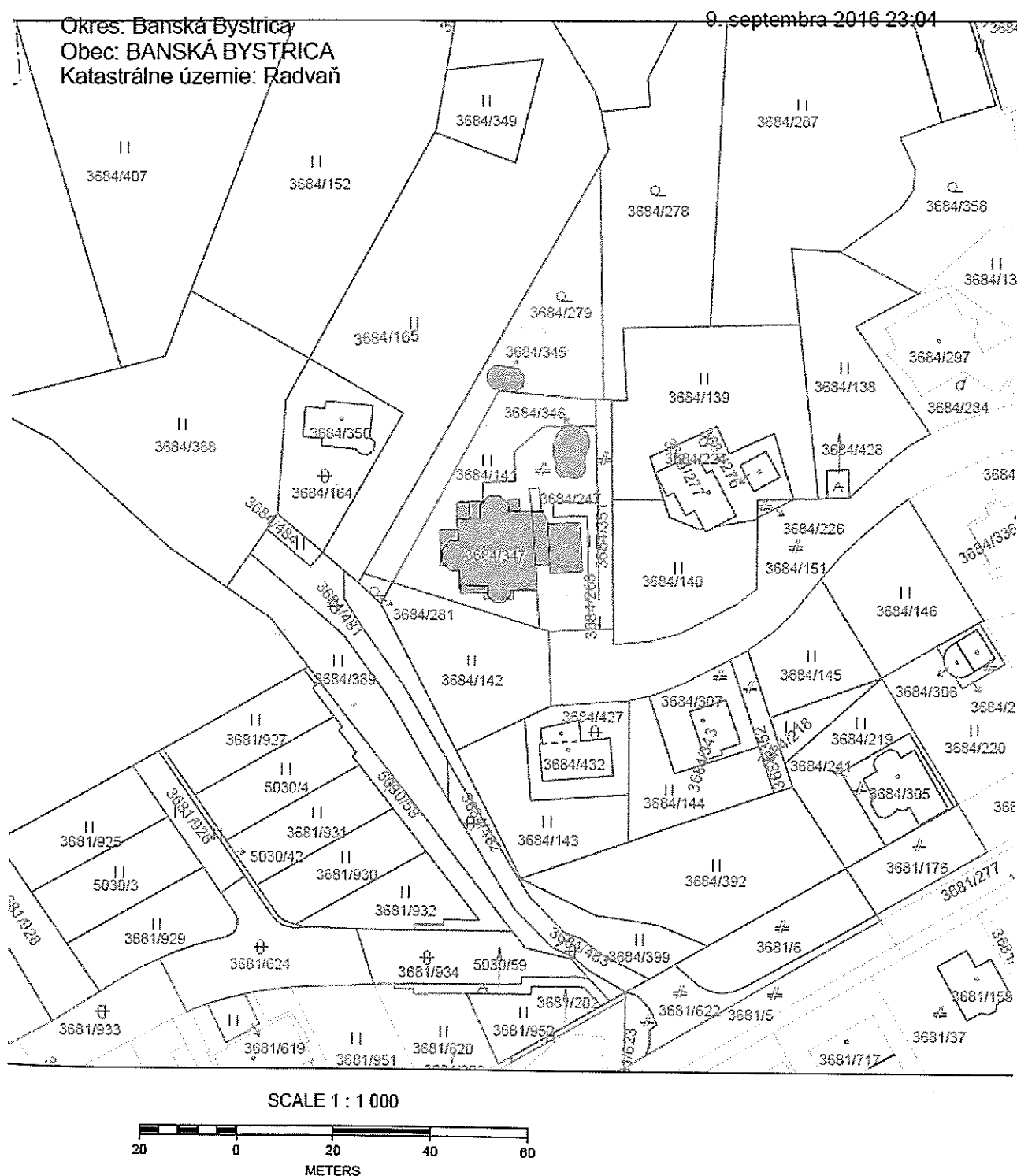


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Radvaň
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3684/347 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 19.2.2024 21:18:17			
Údaje platné k 16.2.2024 18:00:00			

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



OKRESNÝ ÚRAD
 Odbor životného prostredia
 Skuteckého č.19, 974 01 Banská Bystrica

Číslo: 2002/02282/88A
 Ev.č.297/2002

Banská Bystrica, dňa 05.08.2002

Vec: Ing. Adriana Kapuscinská,
 - žiadosť o stavebné povolenie stavby 'Rodinný dom FELIX
 TYP 03'

STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník Ing. Adriana Kapuscinská podal dňa 05.07.2002 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu 'Rodinný dom FELIX TYP 03'. Na jej usiestnenie bolo vydané územné rozhodnutie OÚ OdbŕP Banská Bystrica pod číslom 2002/01683/88A zo dňa 05.06.2002.

Okresný úrad, Odbor ŕP Banská Bystrica, ako príslušný stavebný úrad podľa §317 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §9 zákona č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov, prerokoval žiadosť o vydanie stavebného povolenia v stavebnom konaní a po preskúmaní podľa ustanovenia §62 a 63 stavebného zákona rozhodol takto:

Stavba 'Rodinný dom FELIX TYP 03' na poz. parc. č. 3684/141, 3684/247 v k.ú. Radvaň sa podľa §66 stavebného zákona a § 10 vyhl. č. 453/2000 Z.z.

povoľuje.

Popis stavby :

Projekt rieši stavbu samostatne stojaceho trojpodlažného rodinného domu (t.j. suterén nie pod celou časťou rod. domu, prízemie a obytné podkrovia), s naväzujúcou dvojgarážou. V I.NP sú umiestnené priestory vstupu so zádverím, hala so schodišťom, obývacia izba, kuchyňa s jedálenským kútom, špajza, kotolňa, hyg. príslušenstvo, horúci kúpel, kryté terasy a dvojgaráž s dielnou. II.NP obsahuje halu so schodišťom, spálne a šatne rodičov a detí, hygienické zariadenie, izbu pre hostí a dve otvorené terasy. V I.NP bude umiestnené schodište, chodba, sklad, sklad vína, vináreň, sklad záhradného náradia.

Základné údaje stavby

- 1 b.j.

Tom rozhodnutie

vydalo dňa 11.9.2002

Ing. A. Kapuscinská

11.9.2002

11.9.2002

predseda

- Objektová skladba povoľovanej stavby:
nie je členená.

Spôsob doterajšieho využitia pozemkov:
TTP.

Trvalé odňatie poľ nohospodárskej pôdy zPPF vydané OÚ odborom
PPaLH v Banskej Bystrici dňa 25.06.2002 pod č.1806/2002-Hn.

Projektovú dokumentáciu vypracoval:

ATELIÉR "FELIX" P&P,Litoměřice-Ing.Miroslav Polerecký,odborne
spôsobilý inžinier vo výstavbe*19713*21-51*00*
Suterén dopracoval abj architektónický ateliér Ing.arch.Ladislav
Braďiak & Ing.arch.Roman Jariabka Rudlovská cesta 63,Ľanská
Bystrica

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

- Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonávané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
- Vrchná stavba daného objektu je navrhnutá jako typový projekt "FELIX TYP 03"na rovinatém území.Dané území je svažitě a pre jeho osadenie bolo nutné vypracovať novú spodnú stavbu a zakladanie.Suterén je navrhnutý iba pod časťou objektu.Svažitě území a výškové osadenie rešpektuje napojenie na jestvující inžinierske siete a komunikácie(Úprava rozhodnutia o umístění stavby a předloženou projektovou dokumentací k stav.povolení)
- Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, dbať o ochranu zdravia osôb na stavbnísku.
- Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné technické normy a požiadavky z nich vyplývajúce.
- Oznámiť skutočne začatie stavby.
- Stavba bude dokončená do 30.09.2004.
- Spôsob uskutočnenia stavby: Dodavateľsky-LOvas Jozef-LOSTAV,Tatranská č.107.
- Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby oprávnenou osobou, za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou zodpovedá:stavebník.
- Podmienky na zabezpečenie pripojenia na rozvodné siete, pozemné komunikácie, dráhy, odvádzanie povrchových vôd, exhalácie, úpravy okolia stavby a pod. :
 - pred začatím zemných prác je potrebné požiadať správcov inžinierskych sietí o presné vytýčenie vedení a zariadení a rešpektovať ich ochranné pásma.
- Vodovodná prípojka:
 - je riešená napojením na vodovodné potrubie v lokalite stavby,ktoré je vedené v komunikácii. K pozemku staviteľa je vyvedená odbočka z verejného vodovodu PE DN 32mm na hranicu

pozemku, kde bude osadená vodomerná šachta

-odvedenie spláškových vôd do verejnej kanalizácie

Dodržať podmienky vyjadrenia StVak š.p.závod 01 Banská Bystrica
zo dňa 18.04.2002 pod č.3260/2002.

Elektrická prípojka

-ide o lokalitu s výstavbou IBV, kde sú realizované nové káblové
NN rozvody a pilierové rozvádzače RE.P

Od skrine RIS je navrhnuté pripojiť káblom CYKY 4B16mm² rozvádzač
RE.P, ktorý bude v oplotení pozemku staviteľa. Vývody do rozvádzača
sú navrhnuté s poločnej trase cez pozemok investora káblami CYKY
5Cx10mm² a CYKY 5Cx2,5mm² potrebný pre impulz. El. príkon je pre
bežné spotrebiče a plyn. vykurovanie.

Dodržať pripomienky vyjadrenia SSE a.s. Žilina, RaPS Banská
Bystrica zo dňa 10.04.2002 pod č. TK 22501/BB/02/A-262..

Teplo a vykurovanie:

Zdrojom tepla bude plynový kotol Protherm 40 KLO. na hranicu
pozemku bude privedená prípojka plynu do plynomerovej
skrinky, kde bude osadený HUP a plynomer.

V plnom rozsahu rešpektovať pripomienky vyjadrenia SPF a.s. OZ
Zvolen, OPS Banská Bystrica zo dňa 14.11.2001 pod č. 67/2001/ŠJ

- Dodržanie požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy:

OÚ odbor ŽP Banská Bystrica-ochrana prírody

1. Severný okraj stavebného pozemku jasne vyznačiť

2. Na izolovanie stavebného pozemku od CHÚ je potrebné realizovať
oplotenie s vysadením vhodných drevín (stanovište
pôvodných, vyšších ako oplotenie) pozdĺž neho

3. Počas zemných prác, ako aj počas celej výstavby striktne
dodržiavať zákaz (§ 18 ods. 3) napr. skladovať, resp. ukladať akýkoľvek
materiál alebo depóniá zeminy a pod. na plochu PP. V opačnom
prípade je potrebná výnimka Krajského úradu v Banskej Bystrici.

4. Na celej ploche dotknutých parciel použiť výlučne len
miestne pôvodné dreviny ako i trávne semeno.

4. Riešiť akékoľvek sporné otázky súvisiace s CHÚ v spolupráci
so ŠOP SR, Správou CHKO BR Poľana, Zvolen.

- K stavbe sa vyjadrili:

Mesto Banská Bystrica, bývalý OÚ odbor DO Banská Bystrica, OÚ
odbor ŽP Banská Bystrica, KÚ odbor ŽP Banská Bystrica, OÚ odbor
PPaH Banská Bystrica, správcovia inžinierskych sietí.

- Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:
neboli.

- Stavebník zabezpečí vyhotovenie geometrického plánu skutočného
stavu

- Stavebník po ukončení stavby je povinný požiadať príslušný
stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Stavba nesmie byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudne
právoplatnosť v zmysle §52 ods.1 zák. č. 71/1967 Zb.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo
dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

Odôvodnenie:

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach §62 ods.1 a 2 stavebného zákona, prejednal ju s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi štátnej správy a zistil, že uskutočnením (ani budúcim užívaním) stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky určené stavebným zákonom o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, vyh.č.453/2000 Z.z. ako aj podmienky územného rozhodnutia o umiestnení stavby. V priebehu stavebného konania nenašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Dôvody, ktoré viedli k zamietnutiu námietok účastníkov konania, sú: neboli.

Poučenie:

Podľa §54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia podaním na Okresný úrad, Odbor ŽP, Skuteckého č.19, 974 01 Banská Bystrica.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Zb. v znení noviel: 1.000.-kolkovou známku.

Ing. Pavol Vaník
vedúci odboru:

Príloha pre stavebníka

1 x overený projekt

Doručuje sa:

Ing. Adriana Kapuscinská,

Viera Linková, č.

Agročubník, Kráľova, 974 01 Banská Bystrica

abj.architektonický ateliér Ing.arch.Ladislav Bradiak & Ing.,

Rudlovská cesta 63, 974 11 Banská Bystrica

Na vedomie:

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Komenského 27, 974 00 Banská Bystrica

Okresný úrad odbor pozemkový, poľnohosp.a LH, Skuteckého č.19, 974 00 Banská Bystrica

OÚ odbor ŽP-OPaK, 974 01 Banská Bystrica Skuteckého č.19

OÚ odbor ŽP-ŠVS, Skuteckého č.19, 974 01 Banská Bystrica

Primátor mesta, 974 00 Banská Bystrica ČSA

SPP Ž.p.OZ, Havranská č.1, 974 01 Banská Bystrica

SSE Ž.p.RZ, Švantnerova č.9, 974 00 Banská Bystrica

StVak závod 01, Partizánska cesta, 974 01 Banská Bystrica

MESTSKÝ ÚRAD, oddelenie územného rozvoja
a komunálnych vecí
referát územného rozvoja a výstavby- stavebný úrad
ČSA 26 Banská Bystrica

ÚR-21389/2004/KA

20.12.2004

Ing. Adriana Kapuscinská
✓

Vec: Predĺženie lehoty na dokončenie stavby

Mestský úrad Banská Bystrica, referát územného rozvoja a výstavby, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák.č.50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel a podľa zák.č.103/2003

predlžuje termín dokončenia stavby "Rodinný dom FELIX TYP 03" na parcele č.3684/141,3684/247 v kat.území Rdavaň v termíne do 31.12.2005.

Ostatné podmienky pre realizáciu stavby zostávajú v platnosti podľa stavebného povolenia vydaného OÚ odborom ŽP v B.Bystrica zo dňa 5.8.2002 č.j. ŽP-2002/02282/89A

11. 1
Ing. Júraj Babjak
vedúci oddelenia



MESTO BANSKÁ BYSTRICA

dňa: 23.6.2011



OVZ 109030/2011

v Banskej Bystrici dňa: 24.6.2011

V Banskej Bystrici 08.06.2011

Ev. č.: 117/2011

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľka Ing. Adriana Kapuscinská, podala dňa 12.04.2011 na tunajšom úrade návrh na kolaudáciu stavby "Rodinný dom FELIX typ 03" záhradný altánok a bazén, na pozemku parc.č.KN C 3684/141, 3684/247 k.ú. Radvaň, pre ktorú bolo Okresným úradom, OŽP Banská Bystrica vydané stavebné povolenie pod č.2002/02282/8SA, dňa 05.08.2002 a rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením vydané Mestom Banská Bystrica č.ÚR 5056/03, ev.č.47/03, dňa 14.05.2003.

Mesto Banská Bystrica, zastúpené primátorom mesta Mgr. Petrom Gogolom., ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák. číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, po posúdení návrhu podľa § 82, ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby Rodinný dom FELIX typ 03

umiestnenej na pozemku parc.č.KN C 3684/141, 3684/247, k.ú. Radvaň - novovzniknutá parcela 3684/347 - rodinný dom, 3684/346 - bazén, 3684/345 - altánok, k.ú. Radvaň, podľa geometrického plánu č.14419475-019/05, overeného Správou katastra v Banskej Bystrici 08.07.2005, pod č. 620/2005..

Stavba obsahuje:

- Novostavbu rodinného domu - 7 izieb, kuchyňa, príslušenstvo, sklady, kotolňa, súkromná vináreň, dvojgaráž, - OP 394,20 m²,
- Prípojky inžinierskych sietí
- bazén
- altánok

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa ustanovenia § 82 ods.2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

- neurčuje

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

- neboli zistené

Odôvodnenie:

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 01.06.2011.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v

OVZ 109030/2011

Ev. č.: 117/2011

Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica, www.banskabystrica.sk
Držiteľ certifikátu STN EN ISO 9001:2009 pre systém manažérstva kvality v oblasti výkonu samosprávy 1/2

11
7
stavebnom konaní a konaní o zmene stavby pred dokončením. Podmienky určené v stavebnom povolení boli dodržané.

Na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním boli predložené všetky predpísané doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok, ktoré preukázali funkčnosť. Drobné zmeny boli odsúhlasené v kolaudačnom konaní. V konaní neboli uplatnené námietky voči užívaniu stavby. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

Energetický certifikát stavby stavebník zašle na Štátnu energetickú inšpekciu, Rudlovská 53, B.Bystrica

V konaní neboli zistené také nedostatky, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, preto tunajší úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

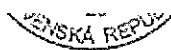
Správny poplatok 66,0 €, uhradený dňa 12.04.2011

Poučenie:

Podľa § 54 zák.č.71/1967 Zb. o správnom konaní je možné proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mesto Banská Bystrica, ktoré rozhodnutie vydalo.

Právoplatné rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Na preskúmanie rozhodnutia súdom platia ustanovenia § 244 a nasl. zák.č.99/1963 Zb. O.S.P. v platnom znení.



Mgr. Peter Gogola
primátor mesta
Banská Bystrica

Doručí sa:

1. Ing. Adriana Kapuscinská,

Na vedomie:

1. Štátna energetická inšpekcia, Rudlovská cesta 53, B.Bystrica

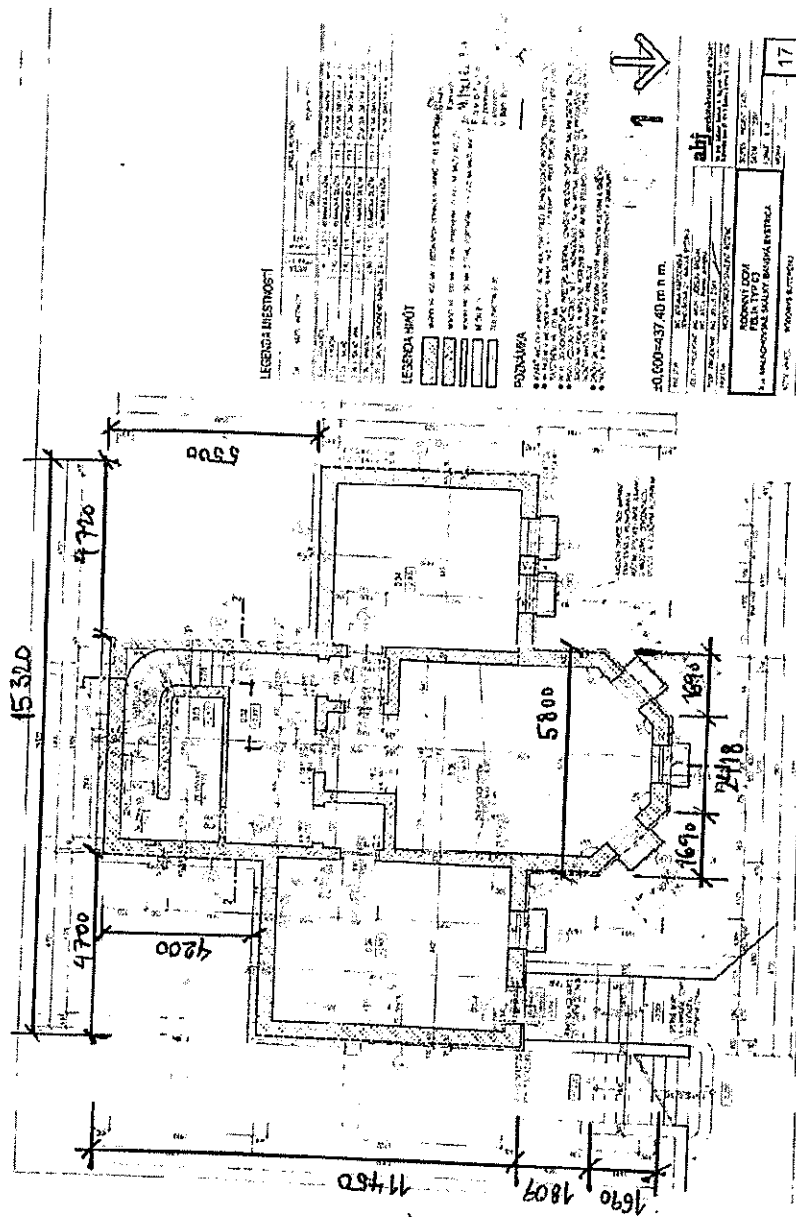
OVZ 109030/2011

Ev. č. : 117/2011

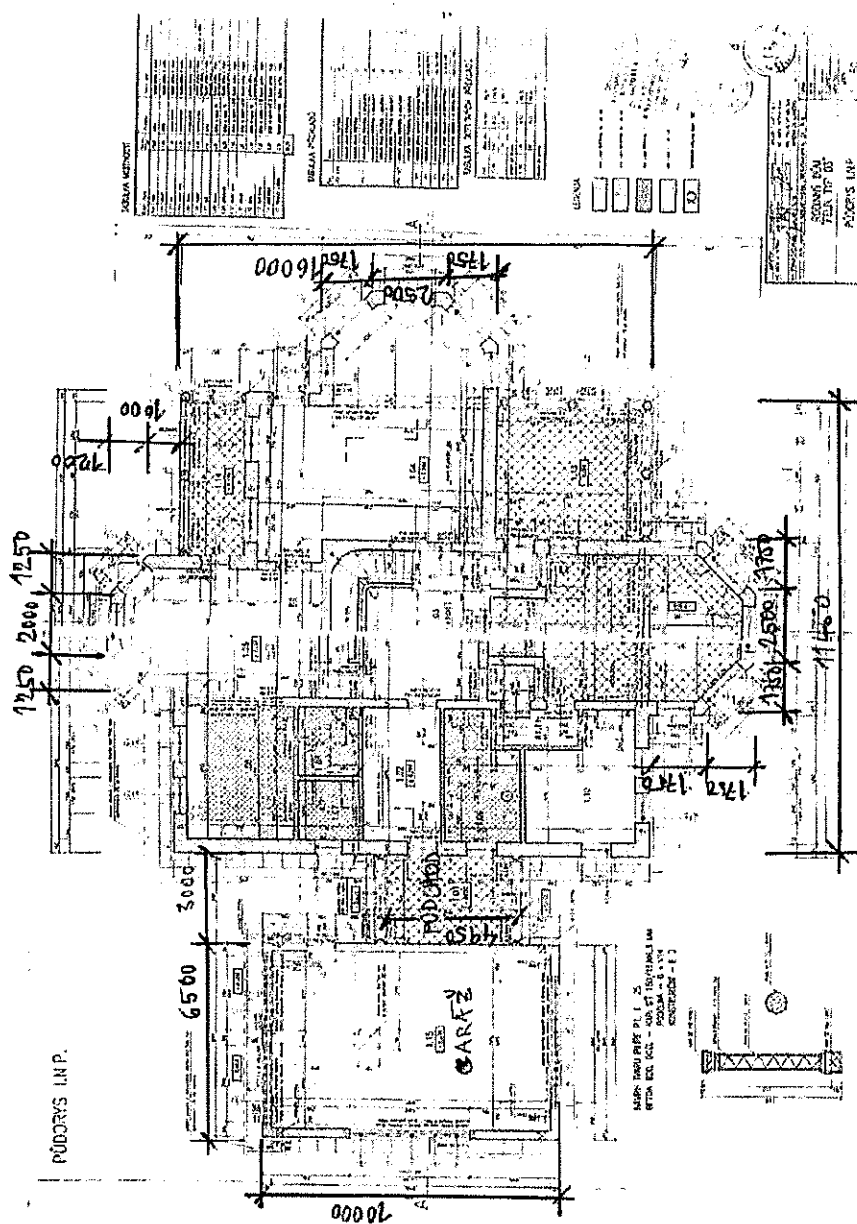
Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica, www.banskabystrica.ssk
Držiteľ certifikátu STN EN ISO 9001:2009 pre systém manažérstva kvality v oblasti výkonu samosprávy

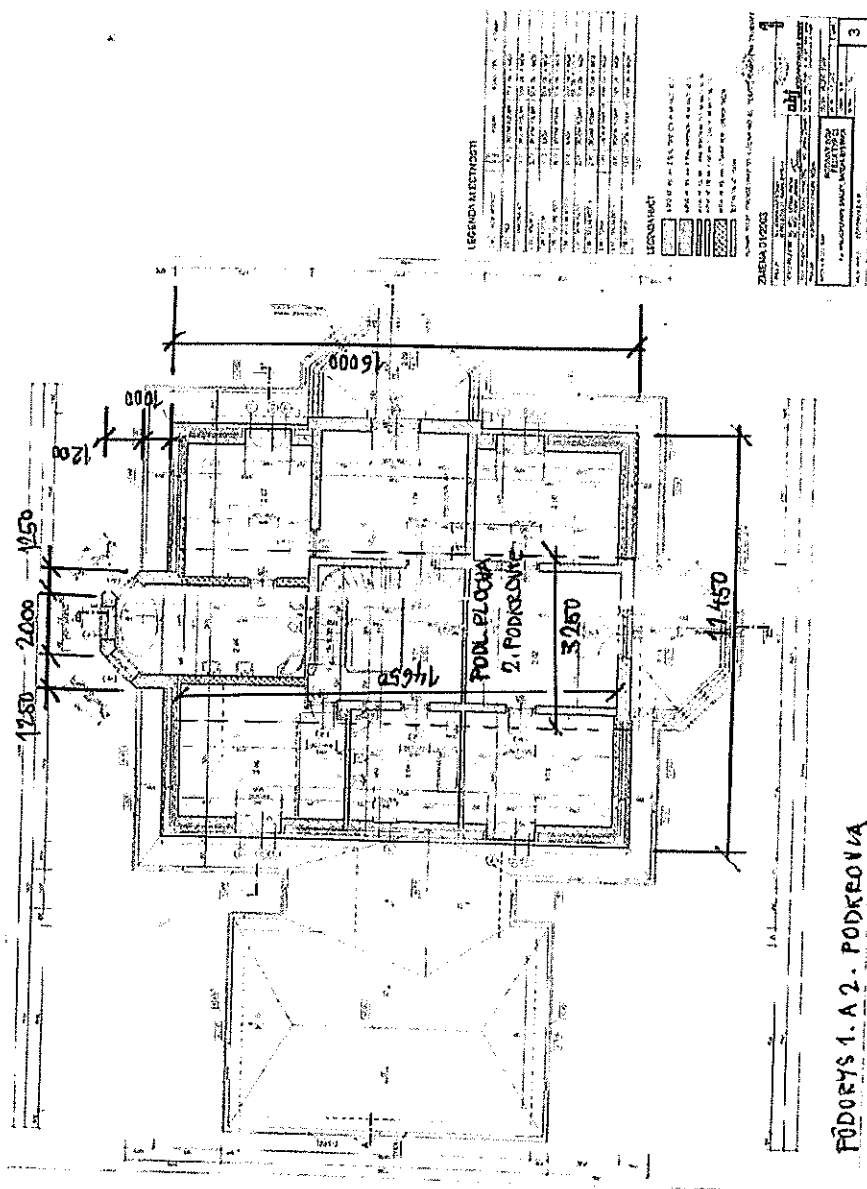
2/2

Dokumentácia zo zamerania nehnuteľností

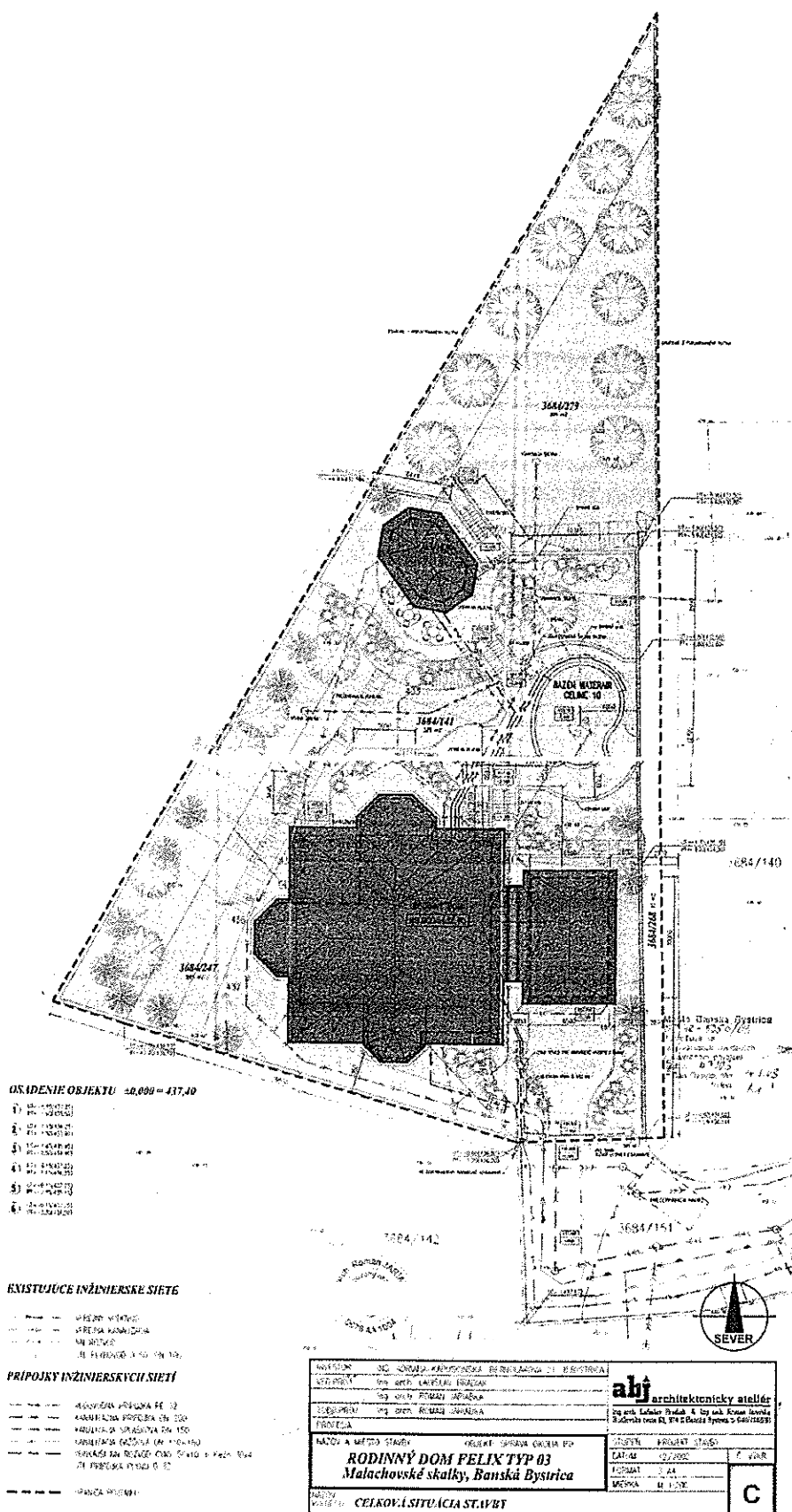


PÔDORYS 1. PODZEMNEHO PODLAŽIA





Situácia



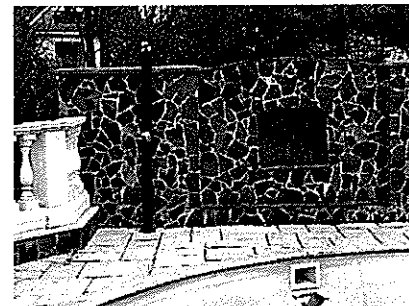
Fotodokumentácia z miestneho šetrenia



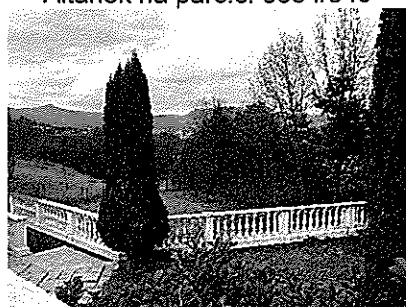
Altánok na parc.č. 3684/345



Bazén na parc.č 3684/346



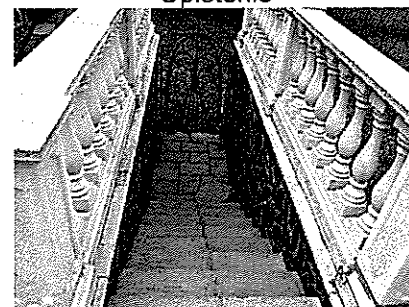
Oplotenie



Oporný múr s balustrádami



Vodomerná šachta, oplotenie

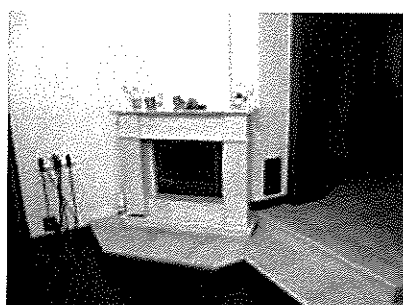
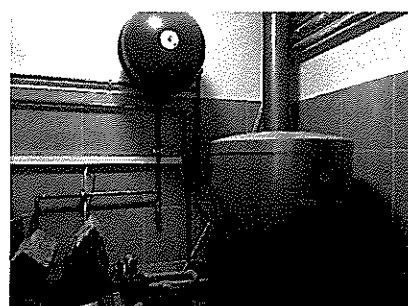


Vonkajšie schody

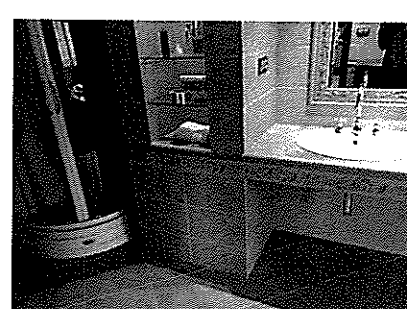
Priestory 1.podzemného podlažia rodinného domu

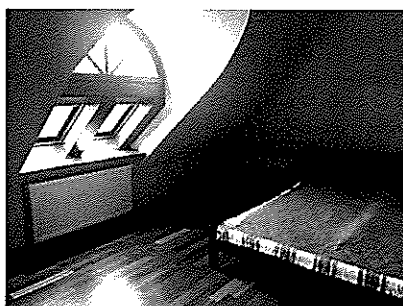
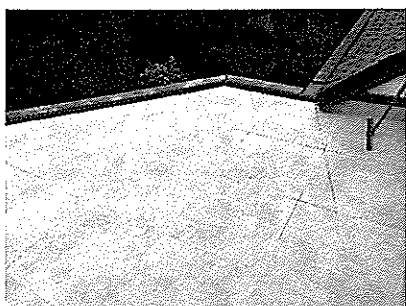
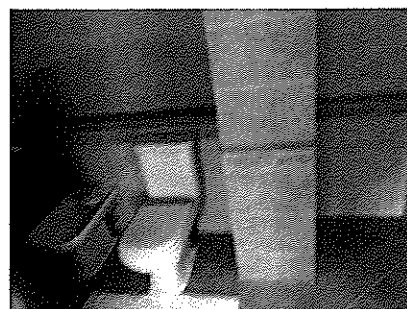


Priestory 1.nadzemného podlažia rodinného domu



Priestory podkrovia rodinného domu

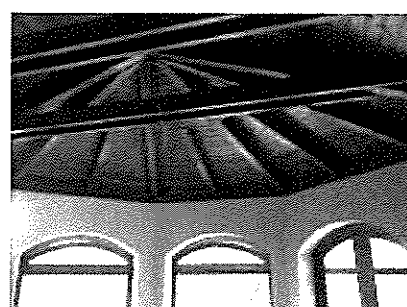




Priestor v úrovni 2.podkrovia rodinného domu



Priestor garáže a altánku

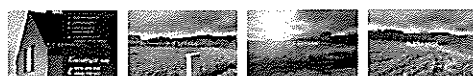


Ponuky - predaj pozemkov – porovnávací metóda

Na predaj stavebný pozemok v Banskej Bystrici - časť Suchý vrch



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA	230,00 EUR/m ²
	230,00 EUR/m ²
LOKALITA	Banská Bystrica
AKTUALIZÁCIA	19.2.2024 09:04:05
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	13289
UŽITKOVÁ PLOCHA	822 m ²
POZEMOK	822 m ²
KATEGÓRIA	Pozemok pre rodinné domy / predám
	www.topreality.sk/id8515106

←

Vaša voľba ▶

XEMAR (milan.mical@xemar.sk alebo 0915 870 350), ponúka na predaj stavebný pozemok v Banskej Bystrici. Pozemok je mierne svahovitý a nachádza sa v časti Suchý vrch o výmere 822 m² + podiely na prístupovej ceste... K pozemku vedie asfaltová prístupová cesta. V územnoplánovacej informácii je funkčné využitie pozemku a to na výstavbu rodinného domu, bytového domu so 4 – 8 bytovými jednotkami, menšie ubytovacie zariadenie – penzión, kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia...

Cena pozemku je 230,- EUR/m².

Kontakt na predajcu

XEMAR realitná spoločnosť
s.r.o.
M. Rázusa 1509/22
Banská Bystrica
Na Topreality.sk od
28.09.2012



JUDr. Milan Míchal, MBA
Tel 0915 kliknite TU!



KARTA MAKLÉRA



PROFI klient

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Na Topreality.sk som našiel tento inzerát
<https://www.topreality.sk/na-predaj-stavebny-pozemok-v-banskej-bystrici-cast-suchy-vrch-18515106.html>
Prosím Vás kontaktujte ma na info@topreality.sk

TOP REALITY BYSTRICA

Posledné dva slnečné pozemky pri lese a tichej lokalite Banská Bystrica - Suchý vrch



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



CENA 270,00 EUR/m²
270,00 EUR/m²

LOKALITA Banská Bystrica

ULICA Suchý vrch

AKTUALIZÁCIA 20.2.2024 10:36:03

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO 2

KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy /
predám

www.topreality.sk/id8496900

←

Vaša voľba ▶

Ponúkame Vám posledné dva voľné pozemky určené územným plánom na výstavbu rodinných domov v Banskej Bystrici časť - Suchý vrch. Uvedené pozemky sú orientované v záveternej časti lokality s výhľadom na borovicový les čo poskytuje budúcim rodinným domom formu súkromia v oddychovej časti záhrady. Terén je mierne svahovitý. Výmera uvedených parciel je: 973 m², 1026 m².

Pozemky sú podľa územného plánu určené na výstavbu rodinných domov do dvoch nadzemných podlaží.

V cene pozemku sú zahrnuté všetky náklady na inžinierske siete.

Cena taktiež zahŕňa vypracovanie štúdie resp. návrhu rodinného domu podľa vašich predstáv a požiadaviek.

V prípade ďalších otázok nás môžete kontaktovať mailom alebo telefonicky a samozrejme sme k dispozícii aj pre obhliadky na konkrétnych pozemkoch.

Kontakt na predajcu

Flos staving s.r.o.
Zvolenská Cesta 14
Banská Bystrica
Na Topreality.sk od 16.05.2023

Flos staving, s.r.o.
Tel 0908 [kliknite TU!](#)

KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Na Topreality.sk som našiel tento inzerát
<https://www.topreality.sk/posledne-dva-slnečne-pozemky-pri-lese-a-tichej-lokalite-banska-bystrica-suchy-vrch-r8496900.html>
Prosím Vás kontaktujte ma, rád by som

Odoslať správu

Odoslaním formulára súhlasím so spracovaním osobných údajov v nasledovnom znení.

PREDAJ, pripravený stavebný pozemok Pršíanska terasa, všetky IS, 920 m²

[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



CENA 290,00 EUR/m²

290,00 EUR/m²

LOKALITA Banská Bystrica, časť Radvaň

AKTUÁLIZÁCIA 16.2.2024 09:27:13

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO 3438

ROZMÄR 920 m²

KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predám

www.topreality.sk/id8065604

Kontakt na predajcu

Realitor s. r. o.
Kukučínova 3379/20
Banská Bystrica



Na Topreality.sk od
12.11.2008

Mgr. Ján Pecník
Tel: 0918 [kliknite TU!](#)



KARTA MAKLÉRA

Člen Realitnej únie SR

Viac podrobností poskytne Mgr. Ján Pecník, 0918474775, jan.pecnik@realitor.sk. Ponúkame na predaj stavebný pozemok na Pršíanskej terase, Opáľová ulica o výmere 920 m². Približný rozmer je 46 x 20 m, inžinierske siete na hranici pozemku. Uhradíme za Vás potrebné správne poplatky a prevedieme vás celým nákupom. Zabezpečíme vám kvalitné kupné zmluvy. Náš právnik je pripravený odpovedať všetky prípadné otázky spojené s kúpou nehnuteľnosti. Inzerovaná cena je kompletná, bez akýchkoľvek ďalších poplatkov. Osobná asistencia makléra pri všetkých potrebných úkonoch je samozrejmosťou.

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Ponuky – predaj domov

Predaj nadštandardnej rodinnej vily v Banskej Bystrici v časti Pršianska terasa



f. Zdieľať túto náhľadnosť na Facebooku



Zobraziť všetky 20 fotografií

CENA	670 000 €
LOKALITA	Banská Bystrica
ULICA	Radvaň
AKTUALIZÁCIA	20.2.2024 16:24:30
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	1300047006
STAV NEHODNOTENOSTI	Novostavba
ZASTAVANÁ PLOCHA	600 m ²
POZEMOK	924 m ²
KATEGÓRIA	Rodinná vila / predám

www.topreality.sk/id8591406

Kontakt na predajcu

DOBRE REALITY s.r.o.
Dlhá ulica 426/3
Prievidza



Na Topreality.sk od
01.06.2009

Mgr. Monika Mikulíková
Tel 0917 1881111 TU 1



KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

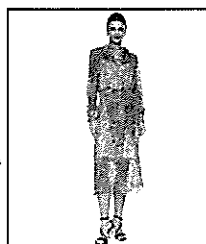
Váš tel.

Na Topreality.sk som našiel tento
inzerát
<https://www.topreality.sk/predaj-nadstandardnej-rodinnej-vily-v-banskej-bystrici-v-casti-prsianska-terasa-r8591406.html>
Dobrá! Učím sa viac o tomto nehnuteľnom.

Odoslať správu

Odoslaním formulára súhlasím so
spracovaním osobných údajov v
nasledovnom znení.

MODIVO



Ponúkame Vám na predaj nadštandardnú rodinnú vilu postavenú v roku 2007 v Banskej Bystrici, v časti Pršianska terasa. Celková plocha pozemku je 924m². Z toho zastavaná plocha domu je 575 m². Dispozícia domu pozostáva z suterénu, kde sa nachádzajú dve posilovne s vírivkou a po menšej úprave možnosť vytvorenia vnútorného bazénu, kúpeľňa s WC a technická miestnosť. Na prízemí sa nachádza vstupná chodba z ktorej vedú schody do podkrovia, kuchyňa spojená s obývačkou, pri kuchyni sa nachádza špajza, z obývačky sa vychádza na terasu a do záhrady. V podkroví sa nachádzajú štyri miestnosti, ktoré sú užívané ako spálňa, detská izba, pracovňa a sušiareň. Na poschodí sa tiež nachádza kúpeľňa s rohovou vaňou. Súčasťou domu sú aj dve garáže a na prístupovej ceste je možnosť parkovania pre ďalšie dve autá. Podlaha v dome je kombináciou plávajúcej podlahy a dlažby. Steny: sťierky. Okná sú plastové. V dome je podlahové kúrenie a radiátory. Ohrev teplej vody je zabezpečený bojlerom. Dom má výhodné energeticky nízke náklady, ktoré sú zabezpečené slnečnými kolektormi a celkovým zateplením. Konštrukcia domu je tehlová. Predný vstup do domu je upravený, je tu vytvorená a udržiavaná skalka. V zadnej časti domu je upravená rovinatá záhrada so záhradným grilom. K domu vedie asfaltová prístupová cesta. Na pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete ako elektrina, plyn, voda a kanalizácia. Predávaný dom je luxusný a je určený pre náročnejších majiteľov. Dvor domu je uzavretý a poskytuje svojim majiteľom bezpečie a dostatok súkromia a je tak vhodný najmä pre rodiny s deťmi. Dom sa nachádza v tichej časti Pršianskej terasy v slepej ulici. Z domu je nádherný výhľad na mesto Banská Bystrica. Celková cena domu vrátane provízie realitnej kancelárie je 670 000 €

Ďalšie inzeráty predajcu



cena donodou



189 000,00 €

3 podlažný rodinný dom na predaj Banská Bystrica, luxusne zariadený



Zdieľajte nehnuteľnosť na Facebooku



CEHBA 990 000 €
2 200 €/m²

LOKALITA Banská Bystrica

AKTUALIZÁCIA 20.2.2024 10:40:24

IDENTIFIKÁCNE ČÍSLO 6021551

ZASTAVANÁ PLOCHA 325 m²

UŽITKOVÁ PLOCHA 450 m²

POZEMOK 372 m²

KATEGÓRIA Rodinný dom / predám

www.topreality.sk/id8204345

Kontakt na predajcu

REALITY SPOLU ok
Pribinova 25 25
Bratislava-Staré Mesto
Na Topreality.sk od
22.07.2016

Lucia Špíla Nosálová
Tel. 0901 Kliknite TU!

KARTA MAKLÉRA



PROFI klient

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Na Topreality.sk som našiel tento inzerát
<https://www.topreality.sk/3-podlazny-rodinny-dom-na-predaj-banska-bystrica-luxusne-zariadeny-8204345.html>
Prosím Vás kontaktujte ma, rád by som
si chcel upresniť nejaké detaily ohľadne
tejto nehnuteľnosti.

Odoslať správu

Odoslaním formulára súhlasím so
spracovaním osobných údajov v
nasledovnom znení.

REALITNÁ LAHODKA V BANSKEJ BYSTRICI !

Ponúkame na predaj jedinečnú vilu v jednej z najvyhľadávanejších častí Banskej Bystrice.
Táto nehnuteľnosť vyniká nadštandardnými materiálmi, prepracovanými detailmi a dizajnerskými
chuťovkami.

Celý priestor je plánovaný a navrhovaný špičkovými dizajnérmi a architektmi. Použité boli TOP materiály a
jedinečné doplnky.

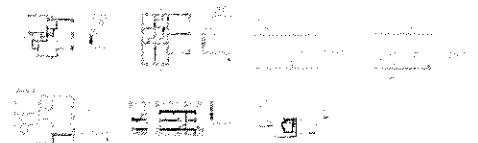
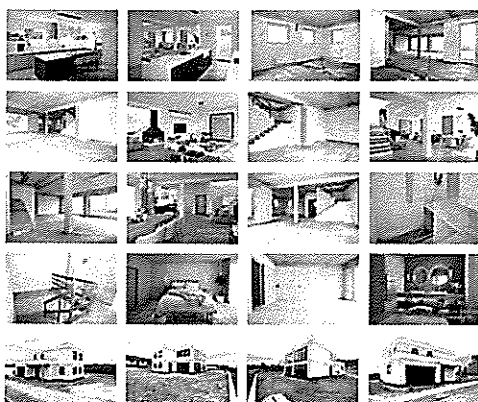
3 - podlažná nehnuteľnosť, ktorá ponúka bývanie pre:

1. skutočne veľkú rodinu

Luxusný nadštandardný moderný 5 izbový rodinný dom je na predaj v Banskej Bystrici



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



Luxusný nadštandardný moderný 5 izbový rodinný dom

Váš nový domov!! Vitajte na Slniečnych stráňach

CENA	649 999 €
	2 117 €/m ²
LOKALITA	Banská Bystrica
ULICA	Slniečné Stráne
AKTUALIZÁCIA	13.2.2024 09:11:30
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	69698197
STAV NEHNUTEĽNOSTI	Novostavba
ZASTAVANÁ PLOCHA	220 m ²
UŽITKOVÁ PLOCHA	307 m ²
POZEMOK	810 m ²
KATEGÓRIA	Rodinný dom / predám
www.topreality.sk/id8525530	

Kontakt na predajcu

Martina Cibulová s.r.o.
Lazovná 5
Banská Bystrica



Na Topreality.sk od
28.05.2019

Martina Cibulová s.r.o.
Tel 0917 / kliknite TU!

KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

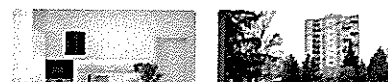
Váš tel.

Na Topreality.sk som našiel tento
inzerát
<https://www.topreality.sk/luxusny-nadstandardny-moderny-5-izbovy-rodinný-dom-je-na-predaj-v-banskej-bystrici-8525530.html>

Odoslať správu

Odoslaním formulára súhlasím so
spracovaním osobných údajov v
nasledovnom znení.

Ďalšie inzeráty predajcu





U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dana Kováčová
T. Vansovej 1422/14
960 01 Zvolen

V Bratislave, dňa 24.01.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – v spoluvlastníckom podiele 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 5122	Okres: Banská Bystrica Obec: Banská Bystrica Katastrálne územie: Radvaň	Okresný úrad – katastrálny odbor: Banská Bystrica	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
3684/141	Trvalý trávny porast	519	
3684/247	Zastavaná plocha a nádvorie	366	
3684/268	Trvalý trávny porast	73	
3684/279	Záhrada	864	
3684/345	Zastavaná plocha a nádvorie	32	
3684/346	Zastavaná plocha a nádvorie	62	
3684/347	Zastavaná plocha a nádvorie	431	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
14628	3684/347	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ing. Adriana Kapuscinská, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 15.02.2024 o 15:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľností vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

 U9, a.s., Zelinárska 6
821 03 Bratislava
MŠ Bratislava III., odd. Sa vt. 307
IČO: 35849703 DIČ: 2021706280
IČ DPH: SK2021706280
U9, a.s.
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalkyňa Ing. Dana Kováčová dostavila za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY – v spoluvlastníckom podiele 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 5122	Okres: Banská Bystrica Obec: Banská Bystrica Katastrálne územie: Radvaň	Okresný úrad – katastrálny odbor: Banská Bystrica	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
3684/141	Trvalý trávny porast	519	
3684/247	Zastavaná plocha a nádvorie	366	
3684/268	Trvalý trávny porast	73	
3684/279	Záhrada	864	
3684/345	Zastavaná plocha a nádvorie	32	
3684/346	Zastavaná plocha a nádvorie	62	
3684/347	Zastavaná plocha a nádvorie	431	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
14628	3684/347	Rodinný dom	10

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívateľských práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevodu práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

~~B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.~~

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	ING. KAPUSČINSKÁ S MANŽELOM A SYNOU
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	PODKLADY PRE VYPRACOVANIE ZP Z R. 2016 - PODANÝ ING. KOVÁČOVU
Energocertifikát (*2):	ANONIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	UHODŽENÁ OBHLIADKA S KOMENTÁROM

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	15.02.2024 o 15:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	30 MIN
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlídka nebola umožnená:	~

Poznámky súdneho znalca a zistený stav: ZISTENÝ STAV POPÍSANÝ V ZP.

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dlžníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca 911 766.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 13/2024 znaleckého denníka .

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



