

**Znalec:**

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

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 06.02.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2024

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na parc.č. 3251/120 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane pozemkov KN-C parc.č. 3251/19, 3251/20 a 3251/120.

**Počet strán /z toho príloh/:** 37 /z toho 20 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na parc.č. 3251/120 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane pozemkov KN-C parc.č. 3251/19, 3251/20 a 3251/120.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

05.03.2024

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.03.2024

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 06.02.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4980, k.ú. Radvaň, Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 04.03.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Radvaň, Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 04.03.2024.
- Rozhodnutie ev.č. 65/2013 o povolení užívať stavbu pre účel Maloobchodná predajňa potravín vydané mestom Banská Bystrica zo dňa 11.09.2013 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby.

### b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.20 firmy KROS s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

## 1.7 Definície dôležitých pojmov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

**Technická hodnota (TH)**

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

**Výnosová hodnota (HV)**

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

**Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie porovnávacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch. Kombinovaná metóda nebola použitá vzhľadom k tomu, že znalcovi neboli predložené podklady o dosahovaní primeraného výnosu z prenájmu. Suterénne podlažie je zdevastované, stavebnotechnicky nevyhovujúce a v zistenom stave nie je schopné dosahovať výnosy z prenájmu. Vzhľadom k uvedenému ako vybranú odporúčam metódu polohovej diferenciacie, ktorá objektívnejšie vyjadruje hodnotu nehnuteľnosti.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 4980, k.ú. Radvaň, Banská Bystrica

##### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 3251/19, zastavané plochy a nádvoria o výmere 687 m<sup>2</sup>

parc.č. 3251/20, ostatné plochy o výmere 1671 m<sup>2</sup>

parc.č. 3251/120, zastavané plochy a nádvoria o výmere 407 m<sup>2</sup>

Stavby

maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na parc.č. 3251/120

#### B. Vlastníci:

- Silvia Čupková rod. Slezáková, Jakubská cesta 4710/64, Banská Bystrica - Jakub, PSČ 974 01, SR, dát.nar. 02.01.1980, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Jakub Čupka rod. Čupka, Jakubská cesta 4710/64, Banská Bystrica - Jakub, PSČ 974 01, SR, dát.nar. 31.03.2005, v spoluvlastníckom podiele 1/2

#### C. Ťarchy:

Záložné právo pre pohľadávku AKCENTA, spotrebné a úverové družstvo je špecifikovaná v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná za účasti zástupcu zadávateľa posudku a spoluvlastníčky nehnuteľností dňa 06.03.2024. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané 06.03.2024.

#### d/ Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia pôvodného bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom a je s ním v súlade čiastočne, k vnútorným dispozičným zmenám objektu došlo pri jeho rekonštrukcii v roku 2013. Objednávateľ nepredložil doklad o veku pôvodnej stavby /dokladovaná bola len prestavba objektu z roku 2013/, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohoto znaleckého posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby, vek bol stanovený podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca, podľa týchto údajov bol pôvodný objekt postavený v roku 1983.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade. Hodnotená budova a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č.4980 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Radvaň, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 3251/19, zastavané plochy a nádvoria o výmere 687 m<sup>2</sup>
- parc.č. 3251/20, ostatné plochy o výmere 1671 m<sup>2</sup>
- parc.č. 3251/120, zastavané plochy a nádvoria o výmere 407 m<sup>2</sup>

## Stavby

- maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na parc.č. 3251/120
- oplozenie terasy na parc.č. 3251/20
- spevnené plochy príjazdovej komunikácie na parc.č. 3251/19
- spevnené plochy zadného parkoviska na parc.č. 3251/20
- spevnené plochy z betónovej dlažby pred budovou na parc.č. 3251/20
- vonkajšie schody predné na parc.č. 3251/20
- vonkajšie schody zadné na parc.č. 3251/20

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na p.č. 3251/120

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť s názvom Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na parc.č. 3251/120 je budova, ktorá má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie. Podľa zistení pri miestnom šetrení bola pôvodná stavba daná do užívania v roku 1983 ako reštaurácia. V roku 2013 bola vykonaná rekonštrukcia objektu na predajňu potravín.

Konštrukčne je stavba vyhotovená zo železobetónového montovaného skeletu, betónové stĺpy sú rozmiestnené v modulových rozmeroch 6,00 x 6,00 m. Stropy tvorí systém železobetónových prefabrikovaných nosníkov, na ktorých sú uložené stropné panely. Strecha budovy pôvodne plochá dvojplášťová bola zrekonštruovaná na sedlovú, s miernymi spádmi, krytina strechy je plechová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Obvodový plášť objektu je murovaný z pórobetónových panelov. je dodatočne zateplený. Vonkajšie povrchové úpravy fasády sú z vápennocementových hladkých omietok, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, v sociálnych priestoroch keramické obklady. Podlahy sú väčšinou dláždené, v obchodných priestoroch, v chodbách a sociálnych priestoroch z keramickej dlažby. Podhlady v 1.NP sú kazetové sadrokartónové. Okná sú prevažne plastové, sú opatrené mrežami, dvere sú drevené plné hladké alebo zasklené, vstupné dvere dvojkrídlové. Objekt je napojený na rozvody elektroinštalácie, vody, kanalizácie aj plynu z verejných sietí, vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je vlastná plynová kotolňa. V suterénnom podlaží bola pôvodne herňa, v súčasnom období je toto podlažie nefunkčné, zdevastované a bez vykonávanej údržby, inštalčné rozvody a zdravotnícké zariadenia predmetu sú zdemontované, prípadne nefunkčné. V prízemí budovy je využívaná predajňa potravín so štandardným vnútorným vybavením a zariadeniami predmetu.

Vzhľadom na zistený technický stav nehnuteľnosti stanovujem pre výpočet opotrebenia stavby lineárnou metódou životnosť objektu na 80 rokov od roku 1983.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk

**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz : (20,00*19,00-14,50*1,30)*0,50	180,58
Os : (20,00*19,00-14,50*1,30)*3,00	1 083,45
Ov : (20,00*19,00-14,50*1,30)*3,50	1 264,03
Ot : (20,00*19,00-14,50*1,30)*1,50/2	270,86
Od /sklad obalov/ : 3,14*1,35*1,35/2*2,80+2,10*1,60*2,80	17,42
Obstavaný priestor stavby celkom	2 816,34

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	20,00*19,00-14,50*1,30	361,15	Repr. 3,00		3
Nadzemné	1	20,00*19,00-14,50*1,30	361,15	Repr. 3,50		3,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(361,15 + 361,15) / 2 = 361,15 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(361,15 * 3 + 361,15 * 3,5) / (361,15 + 361,15) = 3,25 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 361,15) = 0,9865$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,25) = 0,9462$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,79
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,10	16,50	18,71
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,05
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,79
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13
7	Úpravy vnút. povrchov	7,00	0,80	5,60	6,33
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,39
9	Vnútorne ker. obklady	3,00	0,90	2,70	3,05
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,70
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,52
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	8,14
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,71
15	Vykurovanie	5,00	0,60	3,00	3,39
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,71
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,71
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,30	0,30	0,34
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,26
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,60	2,40	2,71
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,26
	Spolu	100,00		88,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 88,40 / 100 = 0,8840$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,8840 * 0,9865 * 0,9462 * 0,993 * 1,05$$

$$VH = 273,7098 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na p.č. 3251/120	1983	41	39	80	51,25	48,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	273,7098 €/m <sup>3</sup> * 2816,34 m <sup>3</sup>	770 859,86
Technická hodnota	48,75 % z 770 859,86 €	375 794,18

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot okolo letnej terasy na p.č. 3251/20****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	52,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	67,60m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 52,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 52,00\*1,30 = 67,60 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo letnej terasy na p.č. 3251/20	2003	21	19	40	52,50	47,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(52,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 67,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,05$	10 348,12
Technická hodnota	47,50 % z 10 348,12 €	4 915,36

**2.2.2 Spevnené plochy prístupovej komunikácie na p.č. 3251/19****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $76,00 * 3,00 = 228 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy prístupovej komunikácie na p.č. 3251/19	1983	41	19	60	68,33	31,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$228 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,05$	11 490,17
Technická hodnota	31,67 % z 11 490,17 €	3 638,94

**2.2.3 Spevnené plochy zadného parkoviska na p.č. 3251/20****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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



<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$16,00 * 11,00 = 176 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,661$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zadného parkoviska na p.č. 3251/20	2012	12	28	40	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$176 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,05$	9 884,44
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 9 884,44 \text{ €}$	6 919,11

**2.2.4 Vonkajšie schody predné na p.č. 3251/20****ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	822 2 Vonkajšie a predložené schody
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

<b>Kategória:</b>	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
<b>Bod:</b>	10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$9 * 1,50 = 13,5 \text{ bm stupňa}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,661$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody predné na p.č. 3251/20	2013	11	39	50	22,00	78,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 1,05$	1 309,30
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1 309,30 \text{ €}$	1 021,25

**2.2.5 Vonkajšie schody zadné na p.č. 3251/20****ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	822 2 Vonkajšie a predložené schody
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $7*3,00 = 21 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody zadné na p.č. 3251/20	1983	41	19	60	68,33	31,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	21 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,661 * 1,05	1 460,32
Technická hodnota	31,67 % z 1 460,32 €	462,48

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na p.č. 3251/120	770 859,86	375 794,18
Plot okolo letnej terasy na p.č. 3251/20	10 348,12	4 915,36
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Spevnené plochy prístupovej komunikácie na p.č. 3251/19	11 490,17	3 638,94
Spevnené plochy zadného parkoviska na p.č. 3251/20	9 884,44	6 919,11
Vonkajšie schody predné na p.č. 3251/20	1 309,30	1 021,25
Vonkajšie schody zadné na p.č. 3251/20	1 460,32	462,48
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>24 144,23</b>	<b>12 041,78</b>
<b>Celkom:</b>	<b>805 352,21</b>	<b>392 751,32</b>

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

Hodnotená nehnuteľnosť je prevádzková budova predajne potravín, ktorá sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne krajského mesta Banská Bystrica, na Sládkovičovej ulici č.56. Ide o sídlisko Radvaň ležiace v južnej časti mesta, v danom mieste je občianska vybavenosť a služby primerané bežnému mestskému sídlisku. Budova je prístupná po uličnej cestnej komunikácii, v danom mieste je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete t.j. vodu, kanalizáciu, elektrickú energiu aj rozvody zemného plynu z verejných sietí. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v hodnotenej lokalite je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu v sídliskovej zóne krajského mesta a reálnu kúpnu silu na trhu. Možnosti zamestnanosti sú primerané polohe, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 5%. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Hodnotená nehnuteľnosť je prevádzková budova predajne s administratívnym, sociálnym a skladovým zázemím, v súčasnom období sa využíva ako predajňa potravín.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné právo pre pohľadávku AKCENTA, spotrebné a úverové družstvo je špecifikovaná v priloženom liste vlastníctva.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,220	4	0,88
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	110,28

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 110,28 / 180$	0,613
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 392\,751,32 \text{ €} * 0,613$	<b>240 756,56 €</b>

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3251/20	ostatná plocha	1671,00	1/1	1671,00
3251/120	zastavaná plocha a nádvorie	407,00	1/1	407,00
Spolu výmera				2 078,00

**Obec:**

Banská Bystrica

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30

$k_v$ 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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,4843
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,4843$	<b>65,98 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3251/20	$1\,671,00 \text{ m}^2 * 65,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	110 252,58
parcely č. 3251/120	$407,00 \text{ m}^2 * 65,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 853,86
Spolu		137 106,44

**3.2.1.2 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3251/19	ostatná plocha	687,00	1/1	687,00

**Obec:**

Banská Bystrica

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,75
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,75 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,6478
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,6478$	<b>43,77 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3251/19	$687,00 \text{ m}^2 * 43,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 069,99
Spolu		<b>30 069,99</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na parc.č. 3251/120 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane pozemkov KN-C parc.č. 3251/19, 3251/20 a 3251/120.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na p.č. 3251/120	801 82	2 816,34	361,15	1+1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	3251/20	1 671,00
Pozemky	3251/120	407,00
Pozemky	3251/19	687,00

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Maloobchodná predajňa potravín č.súp. 6572 na p.č. 3251/120	230 361,83
Plot okolo letnej terasy na p.č. 3251/20	3 013,12
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Spevnené plochy prístupovej komunikácie na p.č. 3251/19	2 230,67
Spevnené plochy zadného parkoviska na p.č. 3251/20	4 241,41
Vonkajšie schody predné na p.č. 3251/20	626,03
Vonkajšie schody zadné na p.č. 3251/20	283,50
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 381,61
Spolu stavby	240 756,56
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 3251/20 (1 671 m <sup>2</sup> )	110 252,58
Pozemky - parc. č. 3251/120 (407 m <sup>2</sup> )	26 853,86
Pozemky - parc. č. 3251/19 (687 m <sup>2</sup> )	30 069,99
Spolu pozemky (2 765,00 m <sup>2</sup> )	167 176,43
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>407 932,99</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>408 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Štyristoosemtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 18.03.2024



Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

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



## Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

### Navrhovateľ dražby :

<b>Obchodné meno:</b>	Československé úvěrní družstvo v likvidaci
Sídlo :	Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové
IČO:	64946851
Spoločnosť vedená Krajským súdom v Hradci Králové pod sp. zn. Dr 1358	
Konajúci :	Ing. Lukáš Vlašaný, insolvenčný správca, so sídlom Vančurova 2904, 390 01 Tábor, Česká republika
ako prednostný záložný veriteľ	

(ďalej len „navrhovateľ“)

### Dražobník :

<b>Obchodné meno :</b>	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica
e-mail:	info@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš , konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

### Znalec:

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

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

### Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Banská Bystrica	Radvaň	Banská Bystrica	4980
<b>Pozemky registra "C" evidované na katastrálnej mape</b>			
<b>Parcelné číslo</b>	<b>Výmera v m2</b>	<b>Druh pozemku</b>	
3251/19	687	ostatná plocha	
3251/20	1671	ostatná plocha	
3251/120	407	zastavaná plocha a nádvorie	
<b>Stavby:</b>			
<b>Súpisné číslo</b>	<b>na parcele číslo</b>	<b>Popis stavby</b>	
6572	3251/120	maloobchodná predajňa potravín	
<b>Spoluvlastnícky podiel: 1/1</b>			

(ďalej len „predmet dražby“).

### Predmet ocenenia je vo vlastníctve:

<b>Titul, meno a priezvisko:</b>	Čupková Silvia r. Slezáková
Trvale bytom:	Školský rad 417/21, 930 40 Štvrtok na Ostrove
Dátum narodenia:	02.01.1980
Spoluvlastnícky podiel:	1/2
a	
<b>Titul, meno a priezvisko:</b>	Čupka Jakub r. Čupka
Trvale bytom:	Školský rad 417/21, 930 40 Štvrtok na Ostrove

Dátum narodenia:	31.03.2005
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

(ďalej aj len „vlastník“)

Navrhovateľ má ku dňu podpísania tejto zmluvy splatnú pohľadávku voči dlžníkovi :

<b>Titul, meno a priezvisko:</b>	<b>Róbert Varga r. Varga</b>
Trvale bytom:	Partizánska cesta 1140/65, Banská Bystrica, PSČ 974 01
Dátum narodenia:	18.3.1969
Dátum úmrtia:	11.09.2020
Rodné číslo:	690318/7522
Dedič:	Janka Vargová, rod. Styková, dát. nar. 09.05.1946, trvale bytom Partizánska cesta 1140/65, Banská Bystrica, PSČ 974 01

(ďalej aj len „dlžník“)

Dôvod vykonania dražby :	Výkon záložného práva navrhovateľa dražby. Neuhradená časť poskytnutej pôžičky v zmysle Zmluvy o Úvere č. 297/2013 zo dňa 26.11.2013, uzatvorenej medzi navrhovateľom dražby, ako veriteľom a dlžníkom.
--------------------------	---

#### Účel ocenenia:

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

#### Poučenie:

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

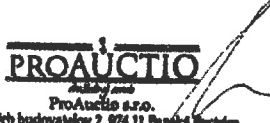
**Termín obhliadky nehnuteľností bol stanovený na deň 06.03.2024 od 09:00 hod., o čom bol upovedomený vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.**

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

#### V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 3 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici, dňa 6. 2. 2024

  
**PROAUCTIO**  
 s.r.o.  
 Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica  
 IČO: 45408441, DIČ: 2022971181  
 Mgr. Martin Astaloš  
 konateľ spoločnosti  
 ProAuctio s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica Dátum vyhotovenia : 4.3.2024  
 Obec : 508438 Banská Bystrica Čas vyhotovenia : 9:36:08  
 Katastrálne územie : 801241 Radvaň Údaje platné k : 1.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4980

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3251/19	687	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3251/20	1671	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3251/120	407	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6572 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3251/120							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom  
 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6572	3251/120	14	maloobchodná predajňa potravín		1
Iné údaje: Bez zápisu					

#### Legenda

##### Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

##### Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	<b>Čupková Silvia r. Slezáková, Jakubská cesta 4710/64, Banská Bystrica - Jakub, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 02.01.1980</b>	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie 25D/40/2016 zo dňa 12.1.2022 - čz 961/2022	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Československé úverní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, 821 08 Bratislava, IČO 36866750 formou dobrovoľnej dražby č. WO/Varga /Ozn. o ZVZP/2021 zo dňa 1.3.2021 - čz 628/2021, 961/2022	-
3	<b>Čupka Jakub r. Čupka, Jakubská cesta 4710/64, Banská Bystrica - Jakub, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 31.03.2005</b>	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Uznesenie 25D/40/2016 zo dňa 12.1.2022 - čz 961/2022	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Československé úverní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, 821 08 Bratislava, IČO 36866750 formou dobrovoľnej dražby č. WO/Varga /Ozn. o ZVZP/2021 zo dňa 1.3.2021 - čz 628/2021, 961/2022	-

### Správca

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

### Nájomca

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

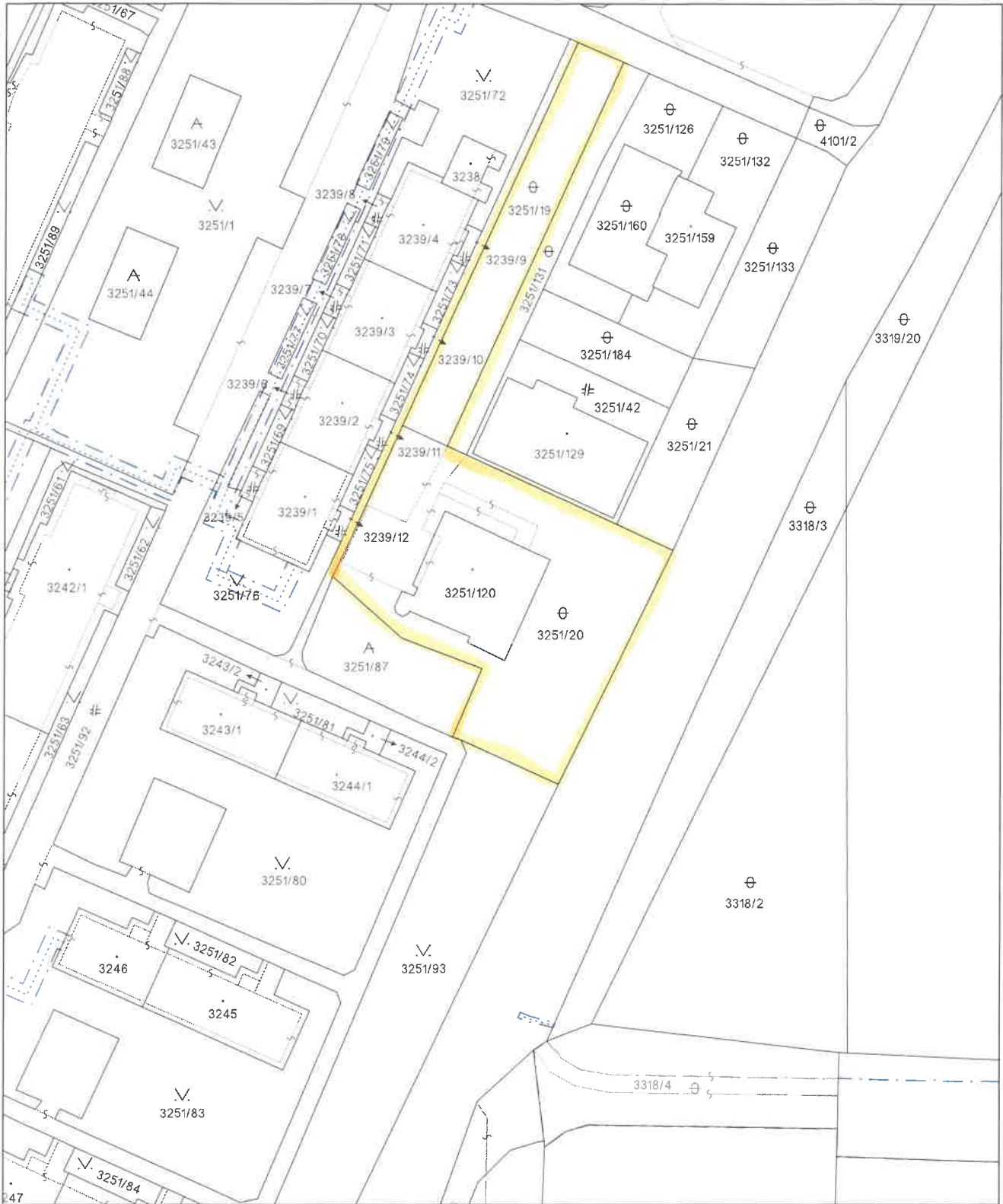
### Iná oprávnená osoba

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

### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2, 3	Na parc. CKN č. 3251/19, 3251/20, 3251/120 + č. s. 6572 na parc. CKN č. 3251/120: Záložné právo pre pohľadávku AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, pobočka Košice, Trieda Slovenského národného povstania 37, 040 11 Košice, IČO: 36866750, č. zml. V 5904/2013 zo dňa 4. 12. 2013 - čz 3352/2013, 961/2022

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

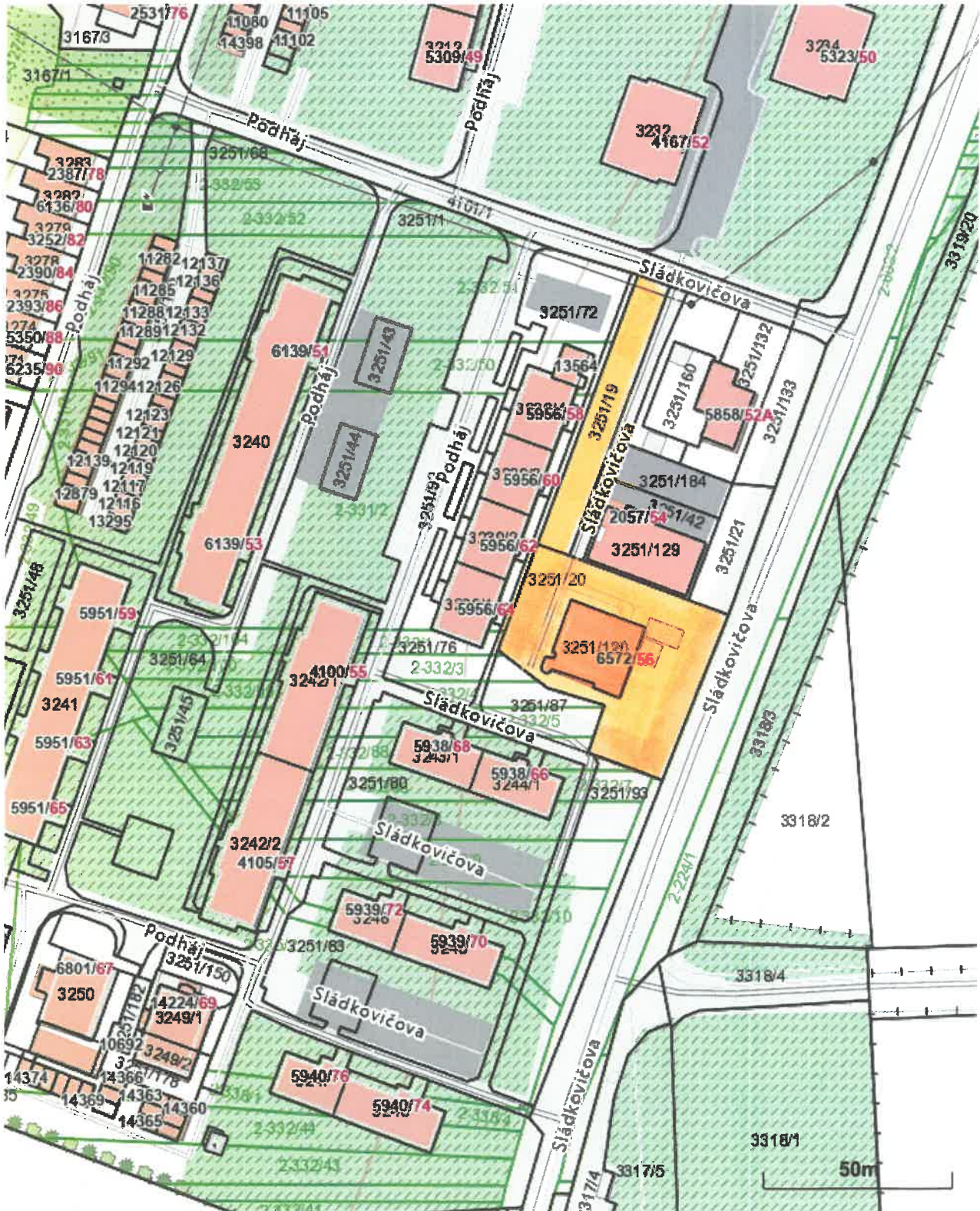


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Banská Bystrica	Obec Banská Bystrica	Katastrálne územie Radvaň
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3251/20</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	4.3.2024 9:28:19	Bez autorizácie	
Údaje platné k	1.3.2024 18:00:00		



# Názov

Banskobystrický > Banská Bystrica > Banská Bystrica > k.ú. Radvaň



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

(1/1)

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

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



## ROZHODNUTIE

Mesto Banská Bystrica, zastúpené primátorom mesta Mgr. Petrom Gogolom, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov posúdil návrh postupom podľa § 85 ods.1 a §§ 80 až 81b) stavebného zákona a na základe výsledkov uskutočneného konania rozhodol takto:

zmena v užívaní stavby: Espresso Tulipán  
stavba súp. č. 6572 postavená na pozemku parc. KN-C č. 3251/120 v k.ú. Radvaň na ulici Sládkovičova č. 56 v Banskej Bystrici, sa

### povoľuje

užívať pre účel: „maloobchodná predajňa potravín“

pre navrhovateľa: Diligentia R.C., s.r.o., IČO: 46 008 616, so sídlom Ipeľská 2, 821 07 Bratislava,

na dobu trvania nájomnej zmluvy s vlastníkom stavby.

Povoľovaná zmena užívania stavby obsahuje:

Predajňa je zriadená na II.NP jestvujúceho objektu súp. č. 6572, postaveného na pozemku parc. KN-C č. 3251/120 v k.ú. Radvaň na ulici Sládkovičova č. 56 v Banskej Bystrici. Ide o dvojpodlažnú nepodpivničenú stavbu, ktorej nosnú konštrukciu tvorí ŽB skelet ukončený ŽB vencami. Strop je tvorený monolitickou ŽB doskou. Objekt je napojený na verejné inžinierske siete, s prístupom vnútroblokovou príjazdovou komunikáciou s parkoviskom pre osobné autá.

Dotknutý priestor obdĺžnikového pôdorysu s výmerou 336,32 m<sup>2</sup> bol stavebne upravený a to: boli vymurované nové priečky hr. 100 mm na odčlenenie priestorov kotolne a skladu, vyspravili sa omietky, zhotovili sa nové obklady stien, nové rozvody vody a elektroinštalácie, montáž kamerového systému, montáž EZS. Priestor je centrálné vykurovaný a je vybavený zariadením určeným na pultový predaj potravinárskeho tovaru. Dispozične je členený nasledovne: predajňa, sklad, kotolňa, chladený sklad, hygiena, chodba, výťah, šatňa, strojovňa, kancelária.

Navrhovateľ ku konaniu predložil predpísané doklady, ktoré preukázali bezpečnú funkčnosť stavby. Zmena v užívaní priestorov stavby na II.NP z Espresso Tulipán na „maloobchodnú predajňu potravín“ si nevyžiadala také stavebné úpravy, o ktorých by stavebný úrad musel rozhodnúť.

Pre užívanie stavby sa určujú nasledovné podmienky:

1. Navrhovateľ je povinný udržiavať stavbu: „maloobchodná predajňa potravín“ v dobrom technickom stave, vykonávaním predpísaných pravidelných revízií technických zariadení zabudovaných v stavbe v zmysle príslušných platných predpisov.  
Termín: trvalý
2. Užívať stavbu tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo hygienických závad, aby nedochádzalo k jej



znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.

Termín: trvalý

3. Vykonávať včas udržiavacie práce a stavebné úpravy za účelom zachovania úžitkových vlastností stavby a to hlavne jej statickej stability a bezpečnosti pri užívaní.

Termín: trvalý

4. Navrhovateľ – podnájomník si musí predĺžiť Zmluvu o podnájme nebytového priestoru zo dňa 15.06.2013, ktorá sa uzavrela na dobu určitú do 15.06.2023. Inak doba trvania zmeny v užívaní predmetných priestorov pre účel „maloobchodná predajňa potravín“ je do 15.06.2023.
5. Zmena účelu užívania bola prerokovaná s dotknutými orgánmi štátnej správy: - OR Hasičského a záchranného zboru, Regionálny úrad verejného zdravotníctva B.Bystrica, Inšpektorát práce, Partizánska 98, 974 01 Banská Bystrica, ktorí k navrhovanej zmene zaujali nasledovné stanoviská:

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Banskej Bystrici, cesta k nemocnici 1, 975 56 Banská Bystrica, záväzné stanovisko č. A/2013/02639 z 11.09.2013:**

Žiadosť predloženej účastníkom konania: Diligentia R.C., s.r.o., IČO: 46 008 616, Ipeľská 2, 821 07 Bratislava, zo dňa 14.08.2013, A/2013/02639 sa vyhovuje a podľa § 13 ods. 4 písm. a) zákona č. 355/2007 Z.z. s návrhom na uvedenie priestorov predajne potravín „Moja Samoška“, Sládkovičova 56, Banská Bystrica do prevádzky sa súhlasí.

**OR Hasičského a záchranného zboru Banská Bystrica – stanovisko k projektu stavby č.p.: ORHZ-BB1-942/2013 zo dňa 09.09.2013:**

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Banskej Bystrici posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 40c vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov realizáciu stavby „Maloobchodná predajňa – Sládkovičova č. 56, Banská Bystrica“, navrhovateľa Diligentia R.C., s.r.o., Ipeľská 2, 821 07 Bratislava v zastúpení: Ing. Adrián Alberty, Králiky 211, 976 34 Králiky na pozemku parc. č. KN-C 3251/120 v katastrálnom území Radvaň a s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby s ú h l a s í bez pripomienok.

**Inšpektorát práce Banská Bystrica – stanovisko č. 1214/2013-2.2/03 zo dňa 29.01.2013:**

- vzhľadom na charakter, resp. rozsah stavby a jej technických zariadení sa v tomto prípade Inšpektorátom práce Banská Bystrica v zmysle § 7 ods. 3 písm. c) zákona č. 125/2006 Z.z. nezúčastní predmetného kolaudačného konania, ktoré sa bude konať dňa 9.9.2013.

Stavbu možno začať užívať na účel určený v tomto rozhodnutí až po nadobudnutí právoplatnosti tohoto rozhodnutia ( § 52 zákona č. 71/1967 Zb. ) t.j. po vyznačení právoplatnosti Mestským úradom otlačkom pečiatky mesta Banská Bystrica na rozhodnutí doručenom navrhovateľovi.

Podľa ust. § 85 ods. 1/ stavebného zákona stavbu možno užívať len spôsobom a na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí. Akékoľvek zmeny je možné realizovať len na základe ich predchádzajúceho odsúhlasenia a povolenia stavebným úradom.

#### **Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania :**

Účastníci konania nevzniesli námietky k užívaniu stavby.

#### **Odôvodnenie :**

**Navrhovateľ:** Diligentia R.C., s.r.o., IČO: 46 008 616, so sídlom Ipeľská 2, 821 07 Bratislava, v zastúpení: Ing. Adrián Alberty, bytom Králiky 211, 976 34 Králiky, podal dňa 13.08.2013 na Mestskom úrade Banská Bystrica, Stavebnom odbore - stavebnom úrade, návrh na povolenie zmeny v užívaní stavby súp. č. 6572 postavené na pozemku parc. KN-C č. 3251/120 v k.ú. Radvaň na ulici Sládkovičova č. 56 v Banskej Bystrici, z účelu: Espresso Tulipán na účel: „maloobchodná predajňa potravín“. Navrhovateľ preukázal iné právo k predmetnej nehnuteľnosti podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 stavebného zákona Zmluvou o podnájme nebytového priestoru zo dňa 15.06.2013.

Objekt je vedený na LV č. 4980 a je vo vlastníctve: Vladimír Čupka, Jána Švermu 581, Šumiac. Vlastník objektu dal písomný súhlas k zmene v užívaní predmetných priestorov dňa 01.08.2013.

Stavebný úrad doručením písomného oznámenia zo dňa 20.08.2013 oznámil známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene v užívaní stavby. Na preskúmanie návrhu nariadil stavebný úrad ústne pojednávanie a miestne zisťovanie, ktoré sa uskutočnilo dňa 09.09.2013 na mieste predmetnej stavby. Konania sa zúčastnili dotknuté orgány Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Banskej Bystrici, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Banskej Bystrici. Na miestnej obhliadke neboli zistené nedostatky brániace vydaniu kladného stanoviska k povoleniu zmeny v užívaní stavby. Zmenou v užívaní stavby nebudú ohrozené záujmy spoločnosti, ani práva účastníkov konania, nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

V konaní o zmene užívania stavby známi účastníci konania nevzniesli námietky a pripomienky k navrhovanej zmene v užívaní časti priestorov predmetnej stavby.

Na základe hore uvedeného, stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Za vydanie tohto rozhodnutia zaplatil žiadateľ v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, správny poplatok vo výške 30,00 € v hotovosti, do pokladne Mestského úradu Banská Bystrica dňa 13.08.2013.

#### Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia môžu účastníci konania podať odvolanie na Mestský úrad Banská Bystrica – stavebný úrad, Československej armády 26, 975 39 Banská Bystrica.

Právoplatné rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Na preskúmanie tohto rozhodnutia súdom sa vzťahujú ust. § 244 a nasl. zák. č. 99/1963 Zb. O.S.P. v platnom znení.



Mgr. Peter Gogola  
primátor mesta

#### Doručí sa:

1. Ing. Adrián Alberty, Králiky 211, 976 34 Králiky
2. Diligentia R.C., s.r.o., IČO: 46 008 616, Ipeľská 2, 821 07 Bratislava
- ③ V & Č, s.r.o., so sídlom Partizánska cesta 1140/65, Banská Bystrica
4. Vladimír Čupka, Jána Švermu 581, Šumiac

#### Na vedomie:

1. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Cesta k nemocnici 1, 975 56 Banská Bystrica
2. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Komenského 27, 974 01 B. Bystrica
3. Inšpektorát práce, Partizánska 98, 974 01 Banská Bystrica
4. Mestský úrad Banská Bystrica - ŽP, ČSA č.26, 975 39 Banská Bystrica

Číslo: OVZ-SÚ 126576/2013/Gy-roz.

Ev. č.: 65/2013

**MESTO BANSKÁ BYSTRICA**  
**Oddelenie územného rozvoja a komunálnych vecí**  
**Referát územného rozvoja a výstavby – stavebný úrad**  
**ČSA 26, 975 39 Banská Bystrica**

V Banskej Bystrici 05.01.2007

ÚR 7409/06-Po  
Vybavuje: Ing. Pokorný  
č.t. 4330 411

**Vladimír Čupka**  
**ul. J. Švermu 581**  
**976 71 Šumiac**

**OZNÁMENIE**

**k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác, Sládkovičová 56,**  
**ESPRESSO TULIPÁN**  
**Banská Bystrica**

Stavebník **Vladimír Čupka, ul. J. Švermu 581, Šumiac**, podal dňa 30.03.2006 písomné ohlásenie na uskutočnenie stavebných úprav a udržiavacích prác „Presklenie pôvodnej terasy na INP a odstránenie pôvodného presklenia“. Tento sa nachádza na parc. KN-C 3251/120, kat.úz. Radvaň.

Mestský úrad v Banskej Bystrici, oddelenie územného rozvoja a komunálnych vecí, referát územného rozvoja a výstavby posúdil predloženú žiadosť, písomné ohlásenie a podľa §55 a §57 stavebného zákona č.50/ 1976 Zb. V znení neskorších predpisov k uskutočňovaniu stavebných úprav

**nemá námietky**

**Účel a rozsah stavebných úprav:**

Zväčšenie uzavretej stolovacej kapacity espressa. Stavebné úpravy spočívajú v presklení vonkajšej terasy a v asanácii pôvodného presklenia.

**Forma uskutočnenia realizácie:** Svojpomocne.

Stavebný dozor Ing. Eubomír Mistrík, čís. oprávnenia 04972\*10\*

**Termín realizácie:** 03. - 06.2007.


**Pri uskutočňovaní prác je potrebné:**

1. Dodržať rozsah stavebných prác v zmysle tohto povolenia na ohlásenie stavebných úprav.
2. Stavebné práce realizovať z certifikovaných výrobkov.
3. Stavebné práce realizovať tak, aby boli dodržané príslušné normy a predpisy o bezpečnosti pri práci a ochrane zdravia, aby nedošlo k ublíženiu na zdraví a majetku tretích osôb.

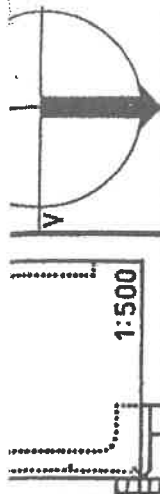
4. Vzniklý odpad zneškodniť na riadených skládkach odpadu po dohode s jej správcom, doklad o umiestnení odpadu predložiť na stavebný úrad.
5. Ukončenie uskutočnených prác a úprav žiadame písomne oznámiť na MsÚ, odd. ÚR a KV, referátu územného rozvoja a výstavby.

**Prípadné zmeny rozsahu stavebných úprav a drobných stavieb nesmú byť vykonané bez ďalšej ohlasovacej povinnosti.**

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

  
Ing. Juraj Babjak  
vedúci oddelenia ÚR a KV  
v.z. Mesta Banská Bystrica

**MESTO  
BANSKÁ BYSTRICA**



Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	m <sup>2</sup>
1	2	3
0.01	SCHODISKO	3.9
0.02	KOMUNIKÁCIA	3.0
0.03	VSTUPNÁ HALA	6.8
0.04	WC ŽENY	2.0
0.05	WC MUŽI	2.8
0.06	SATNA	2.11
0.07	VINAREN TULIPÁN	76.0
0.08	BANKETOVÁ MIESTNOSŤ	12.3
0.09	PRIPRAVA BARU VINARNE	17.6
0.10	KOMUNIKÁCIA	44.9
0.11	STROJOVNÁ CHLADENIA	14.2
0.12	SKLAD FLIAŠ	7.9
0.13	UMYVAREN + WC	10.3
0.14	SATNA ZAMESTNANCOV	12.5
0.15	CHLADIAREN	32.5
0.16	NAKLADNY VYTAH 500 kg	2.11
0.17	UPRATOVAČKA	2.7
0.18	SKLAD	8.1
0.19	SKLAD NABÝTKU	22.9
0.20	SKLAD	20.6
0.21	REGULAČNÁ STANICA PLYNU	5.6
0.22	SKLAD OBALOV	4.4

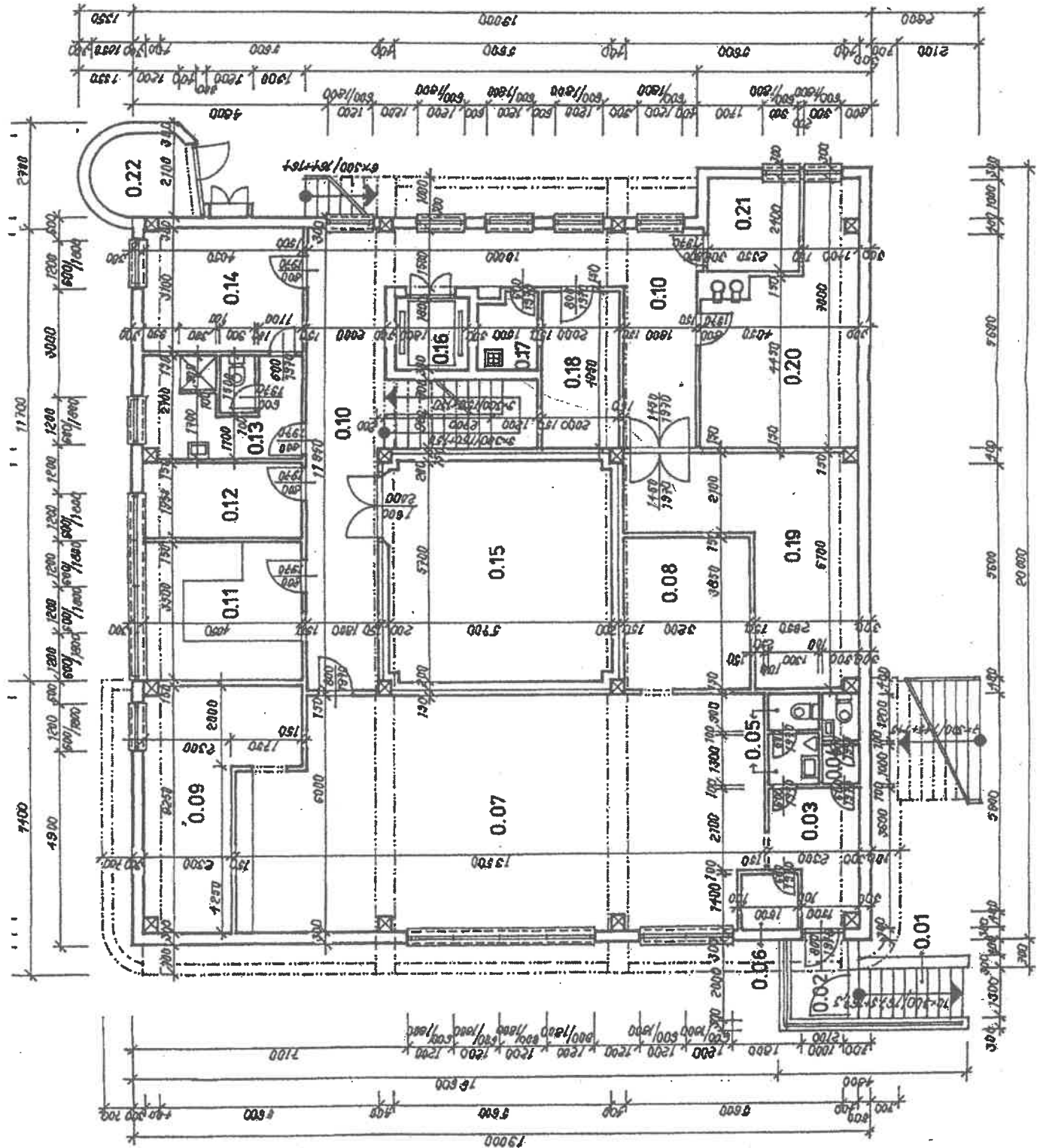


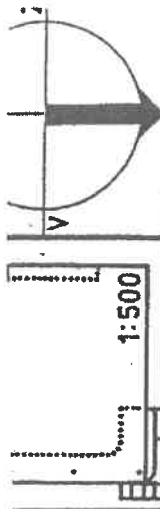
*Podmanický*

**ESPRESSO TULIPÁN**  
**BANSKA BYSTRICA - KRÁĽOVA**  
 ul. ANDREA SLADKOVICA 56

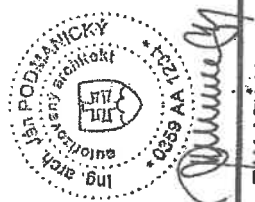
AUTOR	ING. ARCH. JÁN PODMANICKÝ
INVESTOR	JEDNOTA SD KRUPINA
STUPEN	ZAMERANIE JEŠTV. STAVU
DATUM	AUGUST 2000
PROFESIA	ARCHITEKTÚRA
• PÔDORYS 1. PP	1:100

3





Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	m <sup>2</sup>
1	2	3
1.01	SCHODISKO	6,30
1.02	TERASA	76,70
1.03	VSTUPNÉ ZADVERIE	7,40
1.04	PREDSIEN WC MUŽI	4,20
1.05	WC MUŽI	9,00
1.06	UPRATOVAČKA	1,80
1.07	PREDSIEN WC ZENY	1,70
1.08	WC ZENY	3,80
1.09	ESPRESSO	127,30
1.10	KUCHYNA	31,80
1.11	SKLAD	5,70
1.12	SKLAD	6,30
1.13	PLYNOVÁ KOTOLNA	11,50
1.14	UPRATOVAČKA	2,50
1.15	KOMUNIKÁCIA	8,40
1.16	NAKLADNÝ VÝTAH 500 kg	-
1.17	KOMUNIKÁCIA	5,80
1.18	SCHODISKO	7,00
1.19	SKLAD	13,20
1.20	WC	0,90
1.21	KANCELARIA	7,80
1.22	ZASOBOVACIA RAMPA	10,00

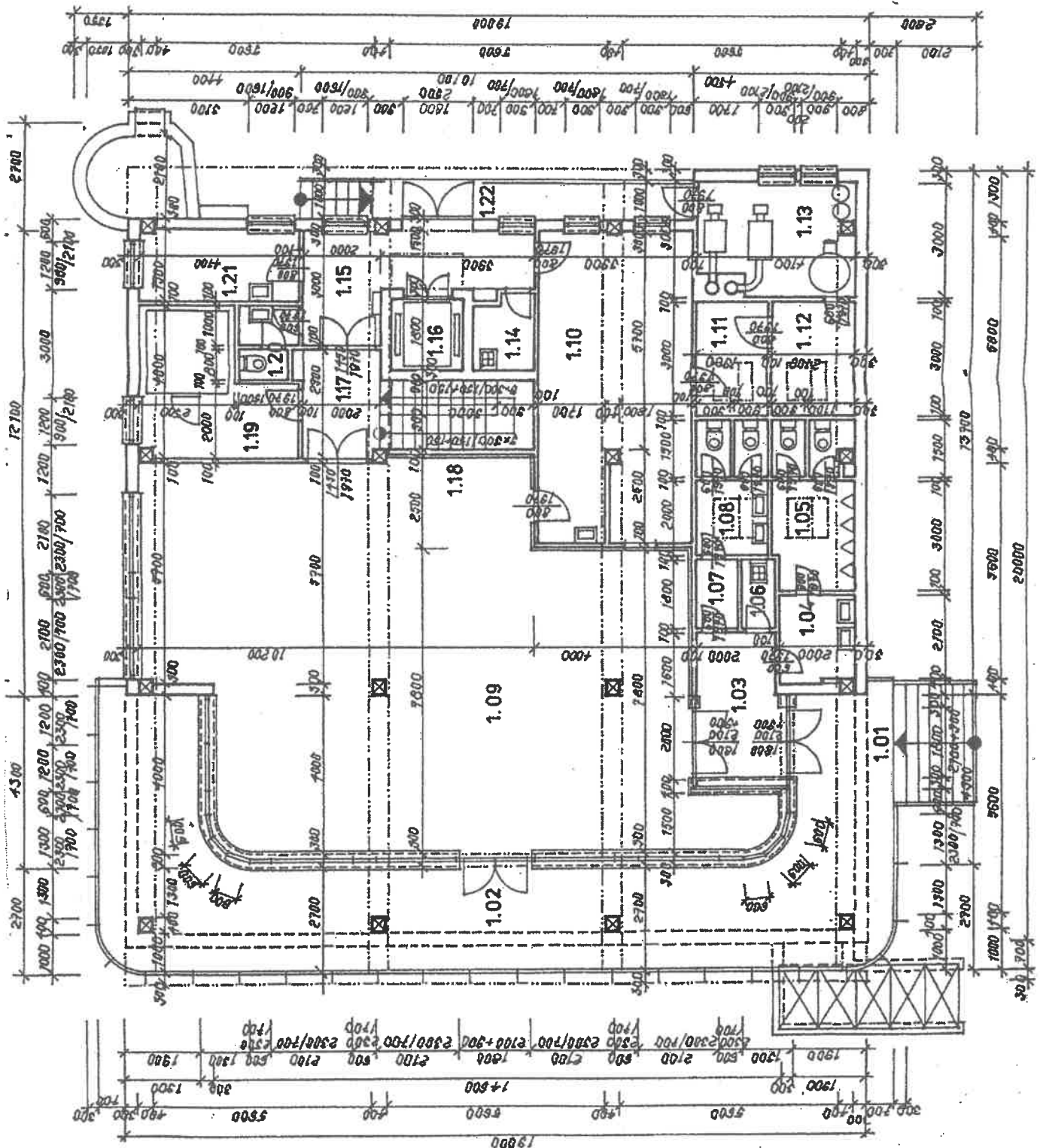


**ESPRESSO TULIPÁN**  
**BANSKA BYSTRICA-KRÁĽOVÁ**  
 ul. ANDREJA SLÁDKOVICA 56

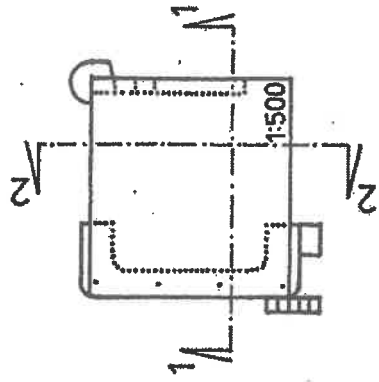
AUTOR	ING. ARCH. JÁN PODMANICKÝ
INVESTOR	JEDNOTA SD KRUPINA
STUPEN	ZAMERANIE JEŠT. STAVU
DAŤUM	AUGUST 2000
PROFESIA	ARCHITEKTURA
● PÔDORYS	1.NP

4

1:100







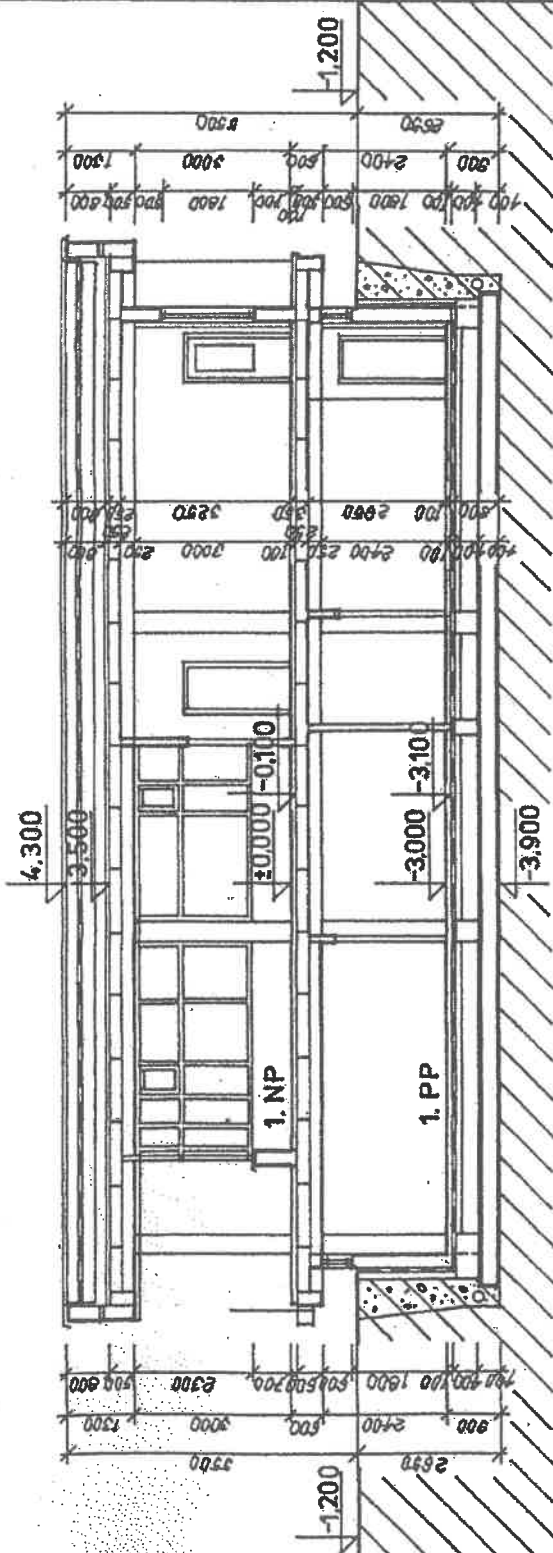
*Podmanický*

**ESPRESSO TULIPÁN**  
**BANĽSKÁ BYSTRICA - KRÁĽOVÁ**  
**UL. ANDREJA SLADKOVICA 56**

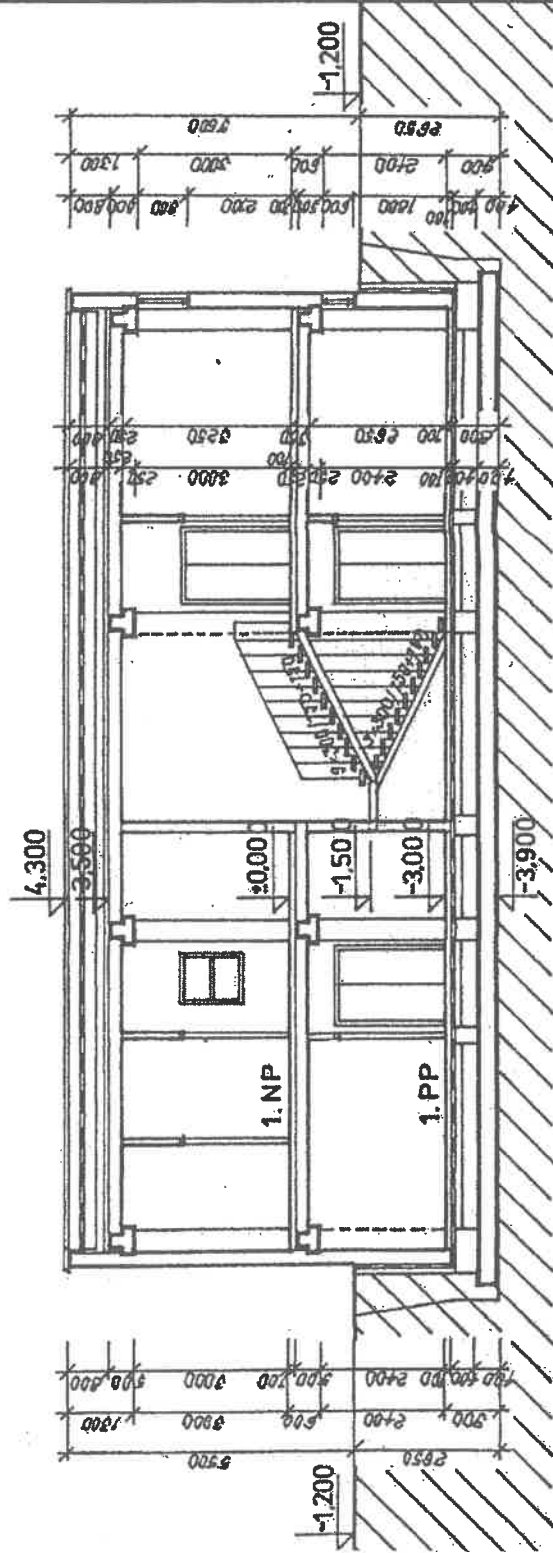
AUTOR	ING. ARCH. JÁN PODMANICKÝ
INVESTOR	JEDNOTA S.D. KRUPINA
STUPEN	ZAMERANIE JEŠTY STAVU
DATUM	AUGUST 2000
PROFESIA	ARCHITEKTURA

**5**

● REZ 1-1 a 2-2 1:100



● REZ 1-1 1:100



● REZ 2-2 1:100

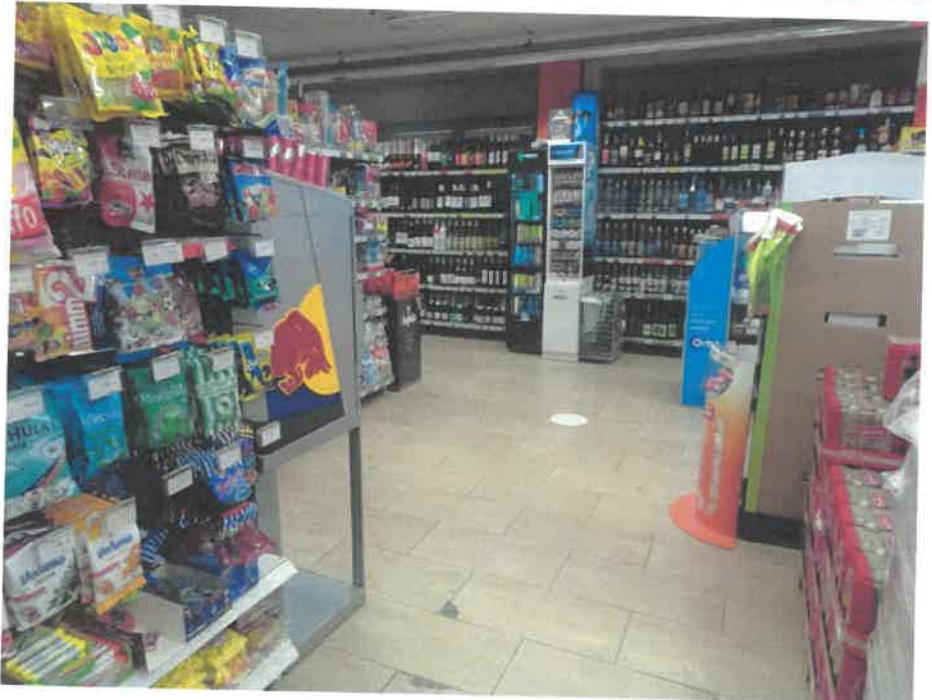














# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 30/2024.

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



Ing. Štefan Pastierovič

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