

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha
Evidenčné číslo

Zadávateľ: U9 a.s, Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka, zo dňa 13.04.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 56/2022

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.61, 7/mezaním,vchod č.6 v bytovom dome s.č.2039 na parc.KN č.464/5 s podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve ako i pozemkoch v podiele 18549/950377, následne i s podielom 14888/46916 na nebyt.priestore č.2 v suteréne označený ako 01-19-19 alebo 1-11, ako i nebyt.priestore č.2 vo vchode č.8, označený ako 01-19-20 alebo 1-12 a taktiež i k spoluhl.podiel k pozemkom 464/2 a 464/5 v podieloch 46916/950377 pre nebytové priestory situované v suteréne, k.ú.Radvaň, obec B.Bystrica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 57(30)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.61, 7/mezaním,vchod č.6 v bytovom dome s.č.2039 na parc.KN č.464/5 s podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve ako i pozemkoch v podiele 18549/950377, následne i s podielom 14888/46916 na nebyt.priestore č.2 v suteréne označený ako 01-19-19 alebo 1-11, ako i nebyt.priestore č.2 vo vchode č.8, označený ako 01-19-20 alebo 1-12 a taktiež i k spoluhl.podiel k pozemkom 464/2 a 464/5 v podieloch 46916/950377 pre nebytové priestory situované v suteréne, k.ú.Radvaň, obec B.Bystrica,okres Banská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.04.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.04.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie ZP na bytu č.61, 7/mezaním,vchod č.6 v bytovom dome s.č.2039 na parc.KN č.464/5 s podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve ako i pozemkoch v podiele 18549/950377, následne i s podielom 14888/46916 na nebyt.priestore č.2 v suteréne označený ako 01-19-19 alebo 1-11, ako i nebyt.priestore č.2 vo vchode č.8, označený ako 01-19-20 alebo 1-12 a taktiež i k spoluhl.podiel k pozemkom 464/2 a 464/5 v podieloch 46916/950377 pre nebytové priestory situované v suteréne, k.ú.Radvaň, obec B.Bystrica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok č.168/2018 vypracovaný Ing. Jarmilou Šinkovičovou zo dňa 6.7.2018.

Projektová dokumentácia bola poskytnutá avšak iba ako príloha v poskyt. ZP.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4640-čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú.Radvaň zo dňa 19.04.2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4640-čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú.Radvaň zo dňa 28.04.2022 str.22-23..

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5024- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Radvaň zo dňa 19.04.2022.

Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 19 apríla 2022, k.ú Radvaň, obec Radvaň, okres Banská Bystrica.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty. 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)

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)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

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. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

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 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:

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacia metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite som nenašiel žiadne ponuky na realitných portáloch.

Používam metódu polohovej diferenciacie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na základe podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2021, ako najbližšie dostupný koeficient k 2 kvartálu roka 2022 t.j. 2,851.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * K_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacia metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Bytu č.61, 7/mezaním,vchod č.6 v bytovom dome s.č.2039 na parc.KN č.464/5 s podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve ako i pozemkoch v podiele 18549/950377, následne i s podielom 14888/46916 na nebyt.priestore č.2 v suteréne označený ako 01-19-19 alebo 1-11, ako i

nebyt.priestore č.2 vo vchode č.8, označený ako 01-19-20 alebo 1-12 a taktiež i k spoluvl.podiel k pozemkom 464/2 a 464/5 v podieloch 46916/950377 pre nebytové priestory situované v suteréne, k.ú.Radvaň, obec B.Bystrica,okres Banská Bystrica.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.4640 - čiastočný, k.ú.Radvaň. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.4640 - čiastočný, k.ú.Radvaň

A. Majetková podstata:

parc.č.464/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 461 m².

parc.č.464/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1715 m².

Stavby:

Polyfunkčný dom s.č.2039, Dlhá ulica 2, 4, 6, 8, 10 na parc.č.464/5

B. Vlastníci:

Byt.

Vchod : 8 suterén

Priestor č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,

na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

46916/950377

266 LAKE spol s r.o.,Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel:

1488/46916

C. Ľarchy:

Por.č.:

266 Záonné záložné právo v zmysle

Iné údaje:

Polyfunkčný dom číslo súpisné 2039- Dlhá ulica 2,4,6,8,10 -ČZ 3207/2013

Poznámka :

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č.4640 - čiastočný, k.ú.Radvaň str.22-23

A. Majetková podstata:

parc.č.464/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 461 m².

parc.č.464/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1715 m².

Stavby:

Polyfunkčný dom s.č.2039, Dlhá ulica 2, 4, 6, 8, 10 na parc.č.464/5

B. Vlastníci:

Byt.

Vchod : 8 suterén

Priestor č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,

na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

46916/950377

IČO:

265 LAKE spol s r.o.,Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR

IČO

Spoluvlastnícky podiel:

1488/46916

C. Ľarchy:

Por.č.:
266 Zákonné záložné právo v zmysle

Iné údaje:

Polyfunkčný dom číslo súpisné 2039- Dlhá ulica 2,4,6,8,10 -ČZ 3207/2013

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.04.2022 za účasti pracovníka DS ako i konateľa spoločnosti Lake spol. s r.o.
Zameranie bolo vykonané dňa 19.04.2022.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.04.2022.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia nebola predložená, avšak iba memo verzia v ZP č.168/2018 vypracovaný Ing.Šinkovičovou. Na 7.poschodí v priestore komory bola kuchyňa, medzi priečkou a ob.izbou chýba priečka a tak i chodba, Z izby sú urobené potom 2 vstupu do ob.izby.
U 8.poschodia je z uvedenej chodby šatník a sú tu vytvorené 4 izby i kúpeľňa a chodba.
Skutočné vyhotovenie oboch podlaží tvorí prílohu môjho ZP.

PODLAHOVÁ PLOCHA

predsieň 1,18*3,31	3,91
kúpeľňa 2,07*3,18-(0,38*0,34)	6,45
ob,izba s kuch,kútom 2,51*3,20+4,05*5,98	32,25
priestor pod schodami 1,25*2,36	2,95
sklad 0,95*1,55	1,47
sklad 0,95*1,46	1,39
izba 6,15*6,02-(2,10*2,17)/2	34,74
poschodie	0,00
spoj chodba (1,42+2,82)/2*1,14	2,42
šatník 1,92*3,28-(0,40*0,46)/2	6,21
chodba (3,33+4,60)/2*1,50 +(0,42+1,49)/2*1,28	7,17
izba 1,38*(6,30+5,0)/2+(6,30*3,20)/2	17,88
izba 1,49*(5+6,20)/2+(6,20*3,20)/2	18,26
izba 4,59*6,19	28,41
izba 3,21*4,45	14,28
kúpeľňa 1,78*3,44	6,12
Vypočítaná podlahová plocha	183,91

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v zmluve sú nasledovné 185,49-183,91 m²= -1,58 m².

Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové státie,ozn.01-19-19, vchod č.8

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
2,05*6,27	12,85
Vypočítaná podlahová plocha	12,85

Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové stálie,ozn.01-19-19, vchod č.8

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v KZ sú nasledovné. 14,88 m² - 12,85 m²= -2,03 m².
Garážové stálie je o 2,03 m² menšie oproti údaju uvedeného v KZ.

Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové stálie, ozn.č.01-19-20, vchod č.8

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
2,30*6,27	14,42
Vypočítaná podlahová plocha	14,42

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými v zmluve sú nasledovné 14,88- 14,42 m²= -0,46 m².
Garážové stálie je o 0,463 m² menšie oproti údaju uvedeného v KZ.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa kópie z katastrálnej mapy i zápisu v LV.

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

Byt č.61, 7.mezaním , vchod č.6
Byt č.61/7 mezaním, vchod č.6, polyf.BD s.č.2039 na parc.č.464/5
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/2 (9 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/5 (33,47 m ²)
Spolu pozemky (42,47 m²)
Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,ozn. 01-19-19
Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové stálie,ozn.01-19-19, vchod č.8
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/2 (0,72 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/5 (2,69 m ²)
Spolu pozemky (3,41 m²)
Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,ozn. 01-19-19
Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,zn 01-19-20
Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové stálie, ozn.č.01-19-20, vchod č.8
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/2 (0,72 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/5 (2,69 m ²)
Spolu pozemky (3,41 m²)

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

Stavby:-

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.61/7 mezaním, vchod č.6, polyf.BD s.č.2039 na parc.č.464/5

POPIS

Polyfunkčný BD je postavený ako samostatne stojaci s 5 tmi vchodmi. Má dve podzemné podlažia a s vytvorenými priestormi pre garážovanie, spoločnými priestormi ako i pivnicami patriacimi k jednotlivým bytom, ďalej kotolne atď. Nadzemných podlaží je 9 z toho v prízemnej časti alebo na 1.N.P sú obchodné, prevádzkové alebo kancelárske priestory. Predmetný dom má s.č.2039 a je postavený na parc.č.464/5 s pôdorysom v tvare trojuholníka. V dome sú po podlažiach po 3 byty a vo vchodoch 28 bytov a v dome 140 bytov.

Dom má nosné konštrukcie murované so stužujúcimi železobetónovými stenami ako i vodorovnými nosnými prefabrikovanými železobetónovými stropnými prvkami s murivom a s priečkami z pálených tehál so zateplením muriva. U stropných konštrukcií je uvažované s $k_{vb} = 1,2$. Vonkajšie omietky stien sú akrylátové na báze umelých hmôt s $k_{vb} = 1,20$. Obvodový plášť má nameranú hrúbku 54 cm s uvažovanou $k_{vb} = 1,2$. Schodište je železobetónové s povrchovou úpravou keramická dlažba a tak uvažujem s $k_{vb} = 1,10$, ako i povrchové úpravy u ostatných priestorov v spoločných a komunikačných priestoroch. Výťahy s elektronickým ovládaním sú osadené v každom vchode. Okná v spoločných priestoroch schodísk sú osadené plástové a tak uvažujem s $k_{vb} = 1,30$. Vstupné dvere vo vchodoch kovoplástové au ostatných miestností plné hladké alebo plástové a tak uvažujem s $k_{vb} = 1,10$. Krovna konštrukcia sedlová s valbami i vikiermi s uvažovaným $k_{vb} = 1,5$. Krytina krovnej konštrukcie je u Tondach alebo Bramac s uvažovaným $k_{vb} = 1,2$. U položky vykurovania uvažujem s $k_{vb} = 1,50$, tak ako i v položke výťahy. Klampiarske konštrukcie úplne pozinkované s $k_{vb} = 1,1$, inštalovaný bleskozvod.

Údržba stavby bytového domu je vynikajúca.

Polyf.BD hodnotím ako dom s výbornou údržbou vzhľadom na vek stavby domu a údržbu.

Byt je umiestnený v krajnej sekcii na 7.poschodí. Byt je 5 izbový s príslušenstvom predsieni, priestoru pod schodami, 2-och skladových miestností, kúpeľne a kuchyne s ob.izbou na 7 poschodí. Na 8 poschodí spoj.chodba, chodba, šatník, kúpeľňa a 4 izby. V suteréne na -1.podlaží sú 2 garážové parkovacie miesta 01-19-19 a 01-19-20.

Vnútorne omietky stien sú vápenné hladké ako i s vytvorených sadrokartónovými doskami s povrchovou úpravou tapety a tak uvažujem u tejto položky s $k_{vb} = 1,20$, u položky vnútorné keramické obklady sú tieto urobené až po stropné konštrukcie a tak uvažujem s $k_{vb} = 1,0$. Dvere sú dyhované s osadením do obľahaných zárubní i vstupné bez bezpečného zabezpečenia a a tak uvažujem s $k_{vb} = 0,45$.

Podlahy v izbách ako i u ostatných miestností sú z veľkoplošných okrem kúpeľní kde sú položené keramické dlažby a tak uvažujem u tejto položky s $k_{vb} = 1,25$. U položky elektroinštalácie je uvažované s $k_{vb} = 1,50$. S vnútornými rozvodmi vody a kanalizácie je uvažované s $k_{vb} = 1,15$, ohrev teplej vody s $k_v = 1$, vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC s $k_{vb} = 1,50$, u BJ je uvažované s položkou $k_{vb} = 2$. V položke ostatné je uvažované i s plástovými oknami s kovovými žaluziami a tak uvažujem s $k_{vb} = 1$.

Vykurovanie je ústredné s plechovými radiátormi s napojením na kotolňu v dome s osadenými meračmi tepla a tak u danej položky uvažujem s $k_{vb} = 1,25$.

Vybavenie kuchyne nie je a tak uvažujem u tejto položky s $k_{vb} = 0$. V položke ostatné je zahrnutá osadená skriňa. V kúpeľni u 7.poschodia je samostatná sprcha, umývadlo a geberit a na poschodí je vaňa plástová jednoduchá, dvojumývadlo a geberit, výtokové batérie sú pákové nerezové a 1 ks chýba v kúpeľni na poschodí do umývadla.

V byte je vybudovaný rozvod teplej a studenej vody, elektroinštalácie, telefónu a internetu. Byt má samostatné meranie vody elektriny.

Celkovo hodnotím predmetný byt v položke, ako byt v novostavbe s nadštandardným vybavením.

Vek stavby predmetného domu spájam s rokom 2013 kedy sa stavba stala užívania schopnou. Užívacie povolenie vydalo mesto B.Bystrica pod č.OVZ-SU 136510/2013/Gy-rozh.Ev.č.150/2013 s nad.právoplatnosťou dňa 16.09.2013. Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 9 rokov.

Životnosť murovaného bytového domu určujem na 100 rokov.

Východisková hodnota (V_h)-bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$V_h = M \cdot Ru \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_{vb} \cdot k_m$ (Eur), kde

M- počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátane je príslušenstva)

Ru je rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti-použitie cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,851 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,07 pre krajské mesto, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu

$$VSHb = TH * kpd \text{ (Eur)}$$

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Eur)

kpd- koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase(-)

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predsieň 1,18*3,31	3,91
kúpeľňa 2,07*3,18-(0,38*0,34)	6,45
ob. izba s kuch. kútom 2,51*3,20+4,05*5,98	32,25
priestor pod schodami 1,25*2,36	2,95
sklad 0,95*1,55	1,47
sklad 0,95*1,46	1,39
izba 6,15*6,02-(2,10*2,17)/2	34,74
poschodie	0,00
spoj chodba (1,42+2,82)/2*1,14	2,42
šatník 1,92*3,28-(0,40*0,46)/2	6,21
chodba (3,33+4,60)/2*1,50 +(0,42+1,49)/2*1,28	7,17
izba 1,38*(6,30+5,0)/2+(6,30*3,20)/2	17,88
izba 1,49*(5+6,20)/2+(6,20*3,20)/2	18,26
izba 4,59*6,19	28,41
izba 3,21*4,45	14,28
kúpeľňa 1,78*3,44	6,12
Vypočítaná podlahová plocha	183,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

kk = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

kcú = 2,851

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

km = 1,07

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. kst	Úprava podielu cpi * kst	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,14
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,88
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	7,96
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,74

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,22
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,99
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,91
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	2,98
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,66
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,46
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,39
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,41
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,66
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,83
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,66
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,66
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,49
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,66
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	3,98
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,83
24	Dvere	2,00	0,45	0,90	0,75
25	Povrchy podláh	2,50	1,25	3,13	2,59
26	Vykurovanie	2,50	1,25	3,13	2,59
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,73
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,15	1,15	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,15	1,15	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,66
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,97
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,63
35	Ostatné	2,50	1,80	4,50	3,73
	Spolu	100,00		120,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 120,65 / 100 = 1,2065$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 0,939 * 1,2065 * 1,07$$

$$VH = 1\,124,24 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.61/7 mezaním, vchod č.6, polyf.BD s.č.2039 na parc.č.464/5	2013	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	1 124,24 €/m ² * 183,91m ²	206 758,98
Technická hodnota	91,00% z 206 758,98 €	188 150,67

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové státie,ozn.01-19-19, vchod č.8

POPIS

Porovnaním skutočne nameranej podlahovej plochy porovnaním s uvedeným podielom v LV je 14,88 m²-12,85m²=-2,03 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
2,05*6,27	12,85
Vypočítaná podlahová plocha	12,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 1,07$$

Počet miestností:

$$1$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,53
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,59
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,97
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,80
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,17
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,26
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,81
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,50
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,89
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,81
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,81

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,81
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,72
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,81
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,62
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	10,00	20,00	18,12
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,13
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,72
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		110,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 110,35 / 100 = 1,1035$$

$$V_H = R_U * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 0,939 * 1,1035 * 1,07$$

$$V_H = 1\,028,26 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.2-2, suterén-garážové státie, ozn.01-19-19, vchod č.8	2013	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,028,26 \text{ €/m}^2 * 12,85 \text{ m}^2$	13 213,14
Technická hodnota	91,00% z 13 213,14 €	12 023,96

2.2.2 Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové státie, ozn.č.01-19-20, vchod č.8

POPIS

Porovnaním skutočne nameranej podlahovej plochy porovnaním s uvedeným podielom v LV je 14,88 m²-14,42 m²=-0,46 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
2,30*6,27	14,42
Vypočítaná podlahová plocha	14,42

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,851$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,07$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu cpi * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,53
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,59
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,97
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,80
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,17
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,26
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,81
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,50
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,89
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,81
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,81
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,81
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,72
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,81
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,62
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	10,00	20,00	18,12
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,13
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,72
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		110,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 110,35 / 100 = 1,1035$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 0,939 * 1,1035 * 1,07$$

$$V_H = 1\,028,26 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové státie, ozn.č.01-19-20, vchod č.8	2013	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,028,26 \text{ €/m}^2 * 14,42 \text{ m}^2$	14 827,51
Technická hodnota	91,00% z 14 827,51 €	13 493,03

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.61/7 mezaním, vchod č.6, polyf.BD s.č.2039 na parc.č.464/5	206 758,98	188 150,67
Nebytové priestory		
Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové státie, ozn.01-19-19, vchod č.8	13 213,14	12 023,96
Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové státie, ozn.č.01-19-20, vchod č.8	14 827,51	13 493,03
Celkom:	234 799,63	213 667,66

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byt č.61, 7.mezaním , vchod č.6**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Dom sa nachádza na ulici Dlhej vo vchode č.6 v polyfunkčnom BD so s.č 2039 v obci Banská Bystrica v k.ú. Radvaň. Dom m je samostatne stojaci, má dve podzemné podlažia a 9 ďalších nadzemných podlaží. Dom sa nachádza v zástavbe KBV s dobrým prístupom do centra obce.

V širšom okolí domu je kompletná občianska vybavenosť zodpovedajúca krajskému mestu. V danej lokalite je však neďaleko kompletná občianska vybavenosť vrátane škôl ako i kostola zodpovedajúca sídlisku. V tesnej blízkosti sa nachádza hypermarket Kaufland.

Orientácia obytných miestností je však prevažne v smere do SZ strany ako prevažujúca.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Polyf. BD je využívaný na projektovaný účel - na bývanie s obchodnou časťou v prízemí. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pre krajské mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľností v B.Bystrici určujem koeficient predajnosti 0,9, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové budovy od 0,5-0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD1}	Váha V _i	Výsledok K _{PD1} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	10	18,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,800	6	10,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,700	10	27,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ – SV	IV.	0,495	5	2,48

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prizemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,900	9	8,10
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,495	7	3,47
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	2,700	20	54,00
	Spolu			145	247,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 247,14 / 145$	1,704
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 188\,150,67 \text{ €} * 1,704$	320 608,74 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VSH_{poz} = M * VSH_{mj},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$VSH_{mj} = VH_{mj} * k_{PD} \text{ (Euro/m}^2\text{)},$$

kde

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH_{mj}

Euro/m²

b./ Krajské mestá, kde patrí aj mesto Banská Bystrica

26,56.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Banská Bystrica v zástavbe KBV s vyhovujúcou polohou ako i dostupnosťou do centra obce. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako zastavaná plocha. Na pozemku parc.č.464/5 je postavený polyfunkčný dom so s.č.2399 a parc.č.464/2 je plochou okolo domu s osadenými inžinierskymi sieťami slúžiacia i na parkovanie. Podiel na pozemkoch je 18549/950377.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, káblovej televízie, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, kanalizácia i plynovod.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r (-), \text{ kde}$$

-k_s je koeficientom všeobecnej situácie

(0,70-2,0),

-k_v je koeficient intenzity využitia

(0,50-2,0),

- kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
 -kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
 -ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 -kz je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
 -kr je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
464/2	zastavaná plocha a nádvorie	461,00	1/1	18549/950377	9,00
464/5	zastavaná plocha a nádvorie	1715,00	1/1	18549/950377	33,47
Spolu výmera					42,47

Obec:
 Východisková hodnota:

Banská Bystrica
 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,10
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kf koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,65
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,65 * 1,00$	3,7162
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,7162$	98,70 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 464/2	$461,00 \text{ m}^2 * 98,70 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 18549/950377$	888,06
parcela č. 464/5	$1\,715,00 \text{ m}^2 * 98,70 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 18549/950377$	3\,303,74
Spolu		4\,191,80

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,ozn. 01-19-19

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pre krajské mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v B.Bystrici určujem koeficient predajnosti 0,80, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové a nebytové budovy od 0,5-0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,600	10	16,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,600	5	8,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody v prízemnej časti	II.	1,600	6	9,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,400	10	24,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,080	5	0,40

10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,440	9	3,96
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,080	7	0,56
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca				
	výborný nebytový priestor	I.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	236,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 236,12 / 145$	1,628
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 12\,023,96 \text{ €} * 1,628$	19 575,01 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd}$ (Euro/m²),

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

b./ Krajské mestá, kde patrí aj mesto Banská Bystrica

26,56.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Banská Bystrica v zástavbe KBV s vyhovujúcou polohou ako i dostupnosťou do centra obce. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako zastavaná plocha. Na pozemku parc.č.464/5 je postavený polyfunkčný dom so s.č.2399 a parc.č.464/2 je plochou okolo domu s osadenými inžinierskymi sieťami slúžiaci na parkovanie. Podiel nebytového priestoru na pozemkoch je 46916/950377.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, káblovej televízie, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, kanalizácia i plynovod.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$ (-), kde

-k_s je koeficientom všeobecnej situácie

(0,70-2,0),

-kv je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-kd je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-kp je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-kz je koeficient povyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-kr je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Spolu vlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
464/2	zastavaná plocha a nádvorie	461,00	1488/46916	46916/950377	0,72
464/5	zastavaná plocha a nádvorie	1715,00	1488/46916	46916/950377	2,69
Spolu výmera					3,41

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej	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	1,10
kv koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
kd koeficient vzťahov	dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kf koeficient využitia územia	funkčného	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku		4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient faktorov	povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,65
kr koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,65 * 1,00$	3,7162
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,7162$	98,70 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 464/2	$461,00 \text{ m}^2 * 98,70 \text{ €/m}^2$ $1488/46916 * 46916/950377$	71,24
parcela č. 464/5	$1715,00 \text{ m}^2 * 98,70 \text{ €/m}^2$ $1488/46916 * 46916/950377$	265,03
Spolu		336,27

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,zn 01-19-20

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pre krajské mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v B.Bystrici určujem koeficient predajnosti 0,75, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové a nebytové budovy od 0,5-0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,500	10	15,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,250	7	15,75
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (hlrská, parkoviská a pod.)	II.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,500	6	9,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,250	10	22,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome – sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,075	5	0,38

10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,413	9	3,72
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,075	7	0,53
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	6	13,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	výborný nebytový priestor	I.	2,250	20	45,00
	Spolu			145	221,37

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 221,37 / 145$	1,527
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 13\,493,03 \text{ €} * 1,527$	20 603,86 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{PD} \text{ (Euro/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

b./ Krajské mestá, kde patrí aj mesto Banská Bystrica

26,56.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Banská Bystrica v zástavbe KBV s vyhovujúcou polohou ako i dostupnosťou do centra obce. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako zastavaná plocha. Na pozemku parc.č.464/5 je postavený polyfunkčný dom so s.č.2399 a parc.č.464/2 je plochou okolo domu s osadenými inžinierskymi sieťami slúžiaci i na parkovanie. Podiel nebytového priestoru na pozemkoch je 46916/950377.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, káblovej televízie, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, kanalizácia i plynovod.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r \text{ (-), kde}$$

-k_s je koeficientom všeobecnej situácie

$$(0,70-2,0),$$

-kv je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0)
-kd je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-kp je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-kz je koeficient zvyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-kr je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
464/2	zastavaná plocha a nádvorie	461,00	1488/46916	46916/950377	0,72
464/5	zastavaná plocha a nádvorie	1715,00	1488/46916	46916/950377	2,69
Spolu výmera					3,41

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,10
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,65
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,65 * 1,00$	3,7162
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,7162$	98,70 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 464/2	$461,00 \text{ m}^2 * 98,70 \text{ €/m}^2$ $1488/46916 * 46916/950377$	71,24
parcela č. 464/5	$1715,00 \text{ m}^2 * 98,70 \text{ €/m}^2$ $1488/46916 * 46916/950377$	265,03
Spolu		336,27

II. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.61/7 mezaním, vchod č.6, polyf.BD s.č.2039 na parc.č.464/5		0,00	183,91	1
Nebytový priestor č.2-2, suterén-garážové státie,ozn.01-19-19, vchod č.8		0,00	12,85	1
Nebytový priestor č.2-2, suterén-garážové státie, ozn.č.01-19-20, vchod č.8		0,00	14,42	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	464/2	9,00
zastavaná plocha a nádvorie	464/5	33,47
zastavaná plocha a nádvorie	464/2	0,72
zastavaná plocha a nádvorie	464/5	2,69
zastavaná plocha a nádvorie	464/2	0,72
zastavaná plocha a nádvorie	464/5	2,69

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

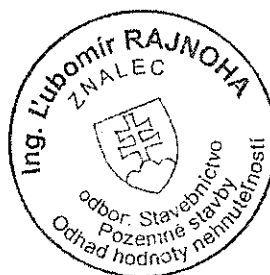
Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.61, 7.mezaním, vchod č.6		
Byt č.61/7 mezaním, vchod č.6, polyf.BD s.č.2039 na parc.č.464/5	1/1	320 608,74
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/2 (9 m ²)	1/1 z 18549/950377	888,06
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/5 (33,47 m ²)	1/1 z 18549/950377	3 303,74
Spolu pozemky (42,47 m ²)		4 191,80
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.61, 7.mezaním, vchod č.6		324 800,54
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,ozn. 01-19-19		
Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové státie,ozn.01-19-19, vchod č.8	1/1	19 575,01
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/2 (0,72 m ²)	1488/46916 46916/950377	z 71,24
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/5 (2,69 m ²)	1488/46916 46916/950377	z 265,03
Spolu pozemky (3,41 m ²)		336,27
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,ozn. 01-19-19		19 911,28
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,zn 01-19-20		

Nebytový priestor č.2-2, suterén- garážové státie, ozn.č.01-19-20, vchod č.8	1/1	20 603,86
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/2 (0,72 m ²)	1488/46916 46916/950377	z: 71,24
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 464/5 (2,69 m ²)	1488/46916 46916/950377	z: 265,03
Spolu pozemky (3,41 m²)		336,27
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č.2-2, vchod č.8,zn 01-19-20		20 940,13
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		365 651,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		366 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristošesťdesiatšesťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky ako i organizovanie dobrovoľnej dražby.

V Zlatých Moravciach, dňa 29.04.2022



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1-2. Objednávka na vypracovanie ZP na bytu č.61, 7/mezaním,vchod č.6 v bytovom dome s.č.2039 na parc.KN č.464/5 s podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu i na príslušenstve ako i pozemkoch v podiele 18549/950377, následne i s podielom 14888/46916 na nebyt.priestore č.2 v suteréne označený ako 01-19-19 alebo 1-11, ako i nebyt.priestore č.2 vo vchode č.8, označený ako 01-19-20 alebo 1-12 a taktiež i k spoluhl.podiel k pozemkom 464/2 a 464/5 v podieloch 46916/950377 pre nebytové priestory situované v suteréne, k.ú.Radvaň, obec B.Bystrica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4640-čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú.Radvaň zo dňa 19.04.2022.

5-6. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4640-čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú.Radvaň zo dňa 28.04.2022 str.22-23..

7-9. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5024- čiastočný, vyhotovený cez katastrálny portál, k.ú. Radvaň zo dňa 19.04.2022.

10. Informatívna kópia z mapy vyhotovená zo dňa 19 apríla 2022, k.ú Radvaň, obec Radvaň, okres Banská Bystrica.

11. Užívacie povolenie vydalo mesto B.Bystrica pod č.OVZ-SU 136510/2013/Gy-rozh.Ev.č.150/2013 s nad.právoplatnosť dňa 16.09.2013.

12-22 KZ z 19,3.2018.

23-24. Pôdorys celého 7.poschodia a bytu.

25-26, Pôdorys celého 8.poschodia a bytu.

27. Pôdorys bytu 7 a 8 poschodie- skutočný stav.

28-30. Fotodokumentácia.



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 13.04.2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Váš 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 – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia :			
Číslo LV :	Okres : Obec : Katastrálne územie :	Okresný úrad, katastrálny odbor :	
4640	Banská Bystrica	Banská Bystrica	
	Banská Bystrica		
	Radvaň		
Pozemky : parcely registra „C“			
Parcelné číslo :	Druh pozemku :	Výmera v m2 :	poznámky – charakteristika – príslušnosť k ZÚO –EL :
464/2	Zastavaná plocha a nádvorie	461	-
464/5	Zastavaná plocha a nádvorie	1715	-
Stavby :			
Súpisné číslo :	Stavba postavená na parcele číslo :	Charakteristika :	Druh stavby :
2039	464/5	-	Polyfunkčný dom Dlhá ulica 2,4,6,8,10
Byt : v spoluvlastníckom podiele 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, poschodia, adresa) :	s.č. stavby :	Postavený na parc. č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:
č. 61, vchod:6, p. 7 mezanín, Ul.: Dlhá 2,4,6,8,10	2039	464/5	18549/950377
Nebytové priestory :por. č. 265 a 266 - každý v spoluvlastníckom podiele 1488/46916			
Charakteristika (číslo nebytového priestoru, vchodu, poschodia, adresa) :	s.č. stavby :	Postavený na parc. č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:
Priestor č. 2, druh nebytového priestoru 2 (garáž), vchod: 8, suterén, ul : Dlhá ulica 2,4,6,8,10	2039	464/5	46916/950377, poradové číslo 265

Priestor č. 2, druh nebytového priestoru 2 (garáž), vchod: 8, suterén, ul : Dlhá ulica 2,4,6,8,10	2039	464/5	46916/950377, poradové číslo 266
---	------	-------	----------------------------------

VLASTNÍK PŘEDMETU DRAŽBY: (Vlastníkom bytu v podiele 1/1 s príslúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku vo výške 18549/950377 a podielovým spoluvlastníkom nebytových priestorov pod por. č. 265 a 266 každý v podiele 1488/46916 s príslúchajúcim (ku každému spoluvlastníckemu podielu) podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku vo výške 46916/950377 je:

Obchodné meno alebo názov :	Lake spol. s r.o.
Sídlo :	Okružná 190/50, 976 62 Brusno
IČO :	36 629 545

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 19.04.2022 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 nehnuteľnosti 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 (fotokópiu zasielame v prílohe). 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.

Zaroveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe**, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@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.
Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

	U9, a.s., Zelinárska 6 821 08 Bratislava
	Q8 Bratislava I, odd. Sa vl. 3070/B IČO:35849703 DIČ:2021706280 IČ DPH:SK2021706280

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.04.2022
Čas vyhotovenia: 07:31:24

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4640

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
464/ 2	461	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
464/ 5	1715	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2039	464/ 5	22	Polyfunkčný dom Dlhá ulica 2,4,6,8,10		1

Legenda:

Druh stavby:

- 22 - Polyfunkčná budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Nebytový priestor

Vchod : 8 suterén Priestor č. 2

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

46916 / 950377

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

266 LAKE spol s.r.o., Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1488 / 46916

- Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 487/2020 zo dňa 16.9.2020, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (zákaz nakladania s nehnuteľnosťami) - č. 3035/2020
- Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 518/20 zo dňa 2.10.2020, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - zákaz nakladania s nehnuteľnosťami - č. 3351/2020
- Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 648/21 zo dňa 29. 7.2020 Súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD -zákaz nakladat' s nehnuteľnosťou- č. 2602/2021
- Poznámka Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00151653 o výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 15.3.2022 (V-1579/2018)- č. 1006/2022
- Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 1258/21 zo dňa 7.12.2021, so zákazom nakladat' s nehnuteľným majetkom, súd.exekútor JUDr.

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Vchod : 8

suterén

Priestor č. 2

266 LAKE spol s.r.o., Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1488 / 46916

Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - čz 4032/2021

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 2050/2018 zo dňa 2.5.2018 - čz 1378/18

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Garáž

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 266 Zákonné záložné právo v zmysle § 15 Zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov polyfunkčného domu súp. číslo 2039 - ČZ 3207/2013, 682/2014, 2230/2017, 342/2018, 1378/18
- 266 Právo zodpovedajúce vecnému bremenu 'in rem' v prospech vlastníka NP č. 2 (garáž)/suterén, vchod 8 právo vstupovať a vchádzať za účelom príchodu a príjazdu a prípadnej nevyhnutnej údržby súvisiacej s užívaním a prevádzkou stavby a to pešo, vozidlami s hmotnosťou do 3,5 tony a vozidlami nad 3,5 tony do dĺžky 9 m za účelom nutnej obsluhy a prevádzky oboma smermi v rozsahu vyznačenom v Gpl. č. 30228701-108/2013 cez parcely CKN č. 463/6, 1297/12, 3373/44 zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 5321/2014 zo dňa 5. 1. 2015 - čz 15/2015, 2230/2017, 342/2018, 1378/18
- 266 Na NP (garáž) č. 2/suterén, vchod 8 a podiel 46916/950377 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a k pozemkom v podiele 1488/46916:
Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, č. zml. V 1579/2018 zo dňa 16.4.2018 - 1226/2018, 1378/18
- 266 Na NP (garáž) č. 2/suterén, vchod 8 a podiel 46916/950377 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a k pozemkom v podiele 1488/46916:
Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 487/20 zo dňa 8.10.2020, súd. exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD, Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (do KN zapísané 9.10.2020) - čz 3400/2020
- 266 Na NP (garáž) č. 2/suterén, vchod 8 a podiel 46916/950377 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a k pozemkom v podiele 1488/46916:
Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 518/20 zo dňa 11.11.2020, súd. exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD, Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (do KN zapísané 12.11.2020) - čz 3842/2020
- 266 Na NP (garáž) č. 2/suterén, vchod 8 a podiel 46916/950377 k pozemkom a na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele 1488/46916:
Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 648/21 zo dňa 27.8.2021, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Exekútorský úrad Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (zápis do KN dňa 2.9.2021) - čz 2925/2021
- 266 Na NP (garáž) č. 2/suterén, vchod 8 a podiel 46916/950377 na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu a k pozemkom v podiele 1488/46916:
Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 1258/21 zo dňa 28.12.2021, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Exekútorský úrad Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (zápis do KN dňa 4.1.2021) - čz 35/2022

Iné údaje:

Polyfunkčný dom číslo súpisné 2039 - Dlhá ulica 2, 4, 6, 8, 10 - ČZ 3207/2013

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Vchod :	8	suterén	Priestor č. 2
231 Salaj Štěpán r	Silvia Salajová		
(adr. manželky			
Dátum narodenia :		Dátum narodenia :	
		Spoluvlastnícky podiel :	1347 / 46916
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 1272/2017 zo dňa 27.3.2017 - čz 1105/2017		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
234 Majer Ivan			
Dátum narodenia :		Spoluvlastnícky podiel :	1640 / 46916
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. V-1721/2017 zo dňa 3.4.2017 - čz 1219/2017		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
237 Bauer Dušan	Lubica Bauerová		
SR			
Dátum narodenia :		Dátum narodenia :	
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZAKLADE V - 2969/2022			
		Spoluvlastnícky podiel :	1347 / 46916
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 2243/2017 zo dňa 26.4.2017 - čz 1478/2017		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
239 Lazič Vaso	Renáta Lazič		
Dátum narodenia :		Dátum narodenia :	
		Spoluvlastnícky podiel :	1224 / 46916
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. V-2713/2017 zo dňa 19.05.2017 - čz 1804/2017		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
253 Holéc Alexander	Eva Holecová		
Dátum narodenia :		Dátum narodenia :	
		Spoluvlastnícky podiel :	1644 / 46916
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č.zml. V-5112/2017 zo dňa 7.9.2017 - čz. 3107/2017		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
265 LAKE spol s.r.o., Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR			
IČO :		Spoluvlastnícky podiel :	1488 / 46916
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 487/2020 zo dňa 16.9.2020, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (zákaz nakladania s nehnuteľnosťami) - čz 3035/2020		
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 518/20 zo dňa 2.10.2020, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Exekútorický úrad Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - zákaz nakladať s nehnuteľnosťami - čz 3351/2020		
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 648/21 zo dňa 29. 7.2020 Súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD -zákaz nakladať s nehnuteľnosťou- čz 2602/2021		
Poznámka	Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00151653 o výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 15.3.2022 (V-1579/2018)- čz 1006/2022		
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 1258/21 zo dňa 30.11.2021, so zákazom nakladať s nehnuteľným majetkom, súd.exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - čz 3948/2021		
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 2050/2018 zo dňa 2.5.2018 - čz 1378/18		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
265 LAKE spol s.r.o., Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR			
IČO :		Spoluvlastnícky podiel :	1488 / 46916
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 487/2020 zo dňa 16.9.2020, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01		

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Vchod : 8 suterén Priestor č. 2

266 LAKE spol s.r.o., Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1488 / 46916

Poznámka Brezno (zákaz nakladania s nehnuteľnosťami) - čz 3035/2020
 Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 518/20 zo dňa 2.10.2020, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - zákaz nakladania s nehnuteľnosťami - čz 3351/2020
 Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 648/21 zo dňa 29. 7.2020 Súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD -zákaz nakladať s nehnuteľnosťou- čz 2602/2021
 Poznámka Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00151653 o výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 15.3.2022 (V-1579/2018)- čz 1006/2022
 Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 1258/21 zo dňa 7.12.2021, so zákazom nakladať s nehnuteľným majetkom, súd.exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - čz 4032/2021
 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 2050/2018 zo dňa 2.5.2018 - čz 1378/18

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

268 Andel Martin

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1486 / 46916

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 4859/2018 zo dňa 6.11.2018 - čz 4341/2018

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

269 Andel Martin

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1540 / 46916

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 4859/2018 zo dňa 6.11.2018 - čz 4341/2018

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

270 Paučulia Radúz r.
 SR

Andrea Paučulová

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1650 / 46916

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 7191/2018 zo dňa 11.12.2018 - čz 5198/18

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

271 Kubárová Eva

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1347 / 46916

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 7767/2018 zo dňa 10.1.2019 -čz 139/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

284 Forbaková Mária

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1936 / 46916

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 6680/2019 zo dňa 11.11.2019 - 6485/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

285 Forbaková Mária

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1798 / 46916

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V 6680/2019 zo dňa 11.11.2019 - 6485/2019

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

286 Forbaková Mária

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1382 / 46916

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.04.2022
Čas vyhotovenia: 07:28:14

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4640

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
464/ 2	461	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
464/ 5	1715	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2039	464/ 5	22	Polyfunkčný dom Dlhá ulica 2,4,6,8,10		1

Legenda:

Druh stavby:

- 22 - Polyfunkčná budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : 6 7. mezanín Byt č. 61

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

18549 / 950377

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

264 LAKE spol s.r.o., Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

- Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 487/2020 zo dňa 16.9.2020, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (zákaz nakladania s nehnuteľnosťami) - č. 3035/2020
- Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 518/20 zo dňa 2.10.2020, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Exekútorský úrad Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - zákaz nakladat' s nehnuteľnosťami - č. 3351/2020
- Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 648/21 zo dňa 29. 7.2020 Súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD -zákaz nakladat' s nehnuteľnosťou- č. 2602/2021
- Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 1258/21 zo dňa 7.12.2021, so zákazom nakladat' s nehnuteľným majetkom, súd.exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - č. 4032/2021
- Poznámka Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00151653 o výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 15.3.2022 (V-1579/2018)- č. 1006/2022

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Vchod : 6 7. mezanín Byt č. 61

264 LAKE spol s.r.o., Okružná 190/50, Brusno, PSČ 976 62, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 937/21 zo dňa 14.10.2021, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Exekútorský úrad Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou - čz 3413/2021

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 2050/2018 zo dňa 2.5.2018 - čz 1378/18

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Nebytový priestor

Rozostavaný nebytový priestor

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

- 2 - Garáž
- 3 - Zariadenie verejnej správy a administratívy
- 4 - Zariadenie služieb (výrobné, nevýrobné, opravárenské)
- 10 - Telovýchovné a športové zariadenie
- 12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 264 Zákonné záložné právo v zmysle § 15 Zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov polyfunkčného domu súp. číslo 2039 - ČZ 3207/2013
- 264 Právo zodpovedajúce vecnému bremenu 'in rem' v prospech vlastníka bytu č. 61/VII. mezan, vchod 6 právo vstupovať a vchádzať za účelom príchodu a príjazdu a prípadnej nevyhnutnej údržby súvisiacej s užívaním a prevádzkou stavby a to pešo, vozidlami s hmotnosťou do 3,5 tony a vozidlami nad 3,5 tony do dĺžky 9 m za účelom nutnej obsluhy a prevádzky oboma smermi v rozsahu vyznačenom v Gpl. č. 30228701-108/2013 cez parcely CKN č. 463/6, 1297/12, 3373/44 zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 5321/2014 zo dňa 5. 1. 2015 - čz 15/2015, 1378/18
- 264 Na byt č. 61/VII - mezanín, vchod 6, podiel 18549/950 377 k pozemkom a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO 00151653, č.zml.V 1579/2018 zo dňa 16.4.2018 - 1226/2018, 1378/18
- 264 Na byt č. 61/VII - mezanín, vchod 6, podiel 18549/950 377 k pozemkom a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 487/20 zo dňa 8.10.2020, súd. exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (do KN zapísané 9.10.2020) - čz 3400/2020
- 264 Na byt č. 61/VII - mezanín, vchod 6, podiel 18549/950 377 k pozemkom a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 518/20 zo dňa 11.11.2020, súd. exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (do KN zapísané 12.11.2020) - čz 3842/2020
- 264 Na byt č. 61/VII. - mezanín, vchod 6, podiel 18549/950 377 k pozemkom a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 648/21 zo dňa 27.8.2021, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Exekútorský úrad Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (zápis do KN dňa 2.9.2021) - čz 2925/2021
- 264 Na byt č. 61/VII. - mezanín, vchod 6, podiel 18549/950 377 k pozemkom a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 45EX 937/21 zo dňa 30.11.2021, súd. exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (do KN zapísané 1.12.2021) - čz 3936/2021
- 264 Na byt č. 61/VII - mezanín, vchod 6, podiel 18549/950 377 k pozemkom a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 45EX 1258/21 zo dňa 28.12.2021, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Exekútorský úrad Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno (zápis do KN dňa 4.1.2021) - čz 35/2022

Iné údaje:

Polyfunkčný dom číslo súpisné 2039 - Dlhá ulica 2, 4, 6, 8, 10 - ČZ 3207/2013

- 180 Zmena adresy - úradný záznam zo dňa 15.1.2018 - čz 232/2018
- 181 Zmena adresy - úradný záznam zo dňa 15.1.2018 - čz 232/2018
- 187 Zmena adresy - úradný záznam zo dňa 29.4.2020 - čz 1741/2020
- 194 Zmena priezviska a adresy - čz 836/2019
- 219 Zmena adresy - úradný záznam zo dňa 20.2.2017 - čz 1165/2017
- 241 Zmena adresy - čz 1351/2020
- 242 Zmena adresy - čz 1351/2020
- 304 garážové státie č. -02-09-10 čz 4446/2020
- 305 garážové státie GS 02.09.21 - čz 1658/2021
- 311 Garážové státie -2-09-05 - čz 2948/2021

Poznámka:
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

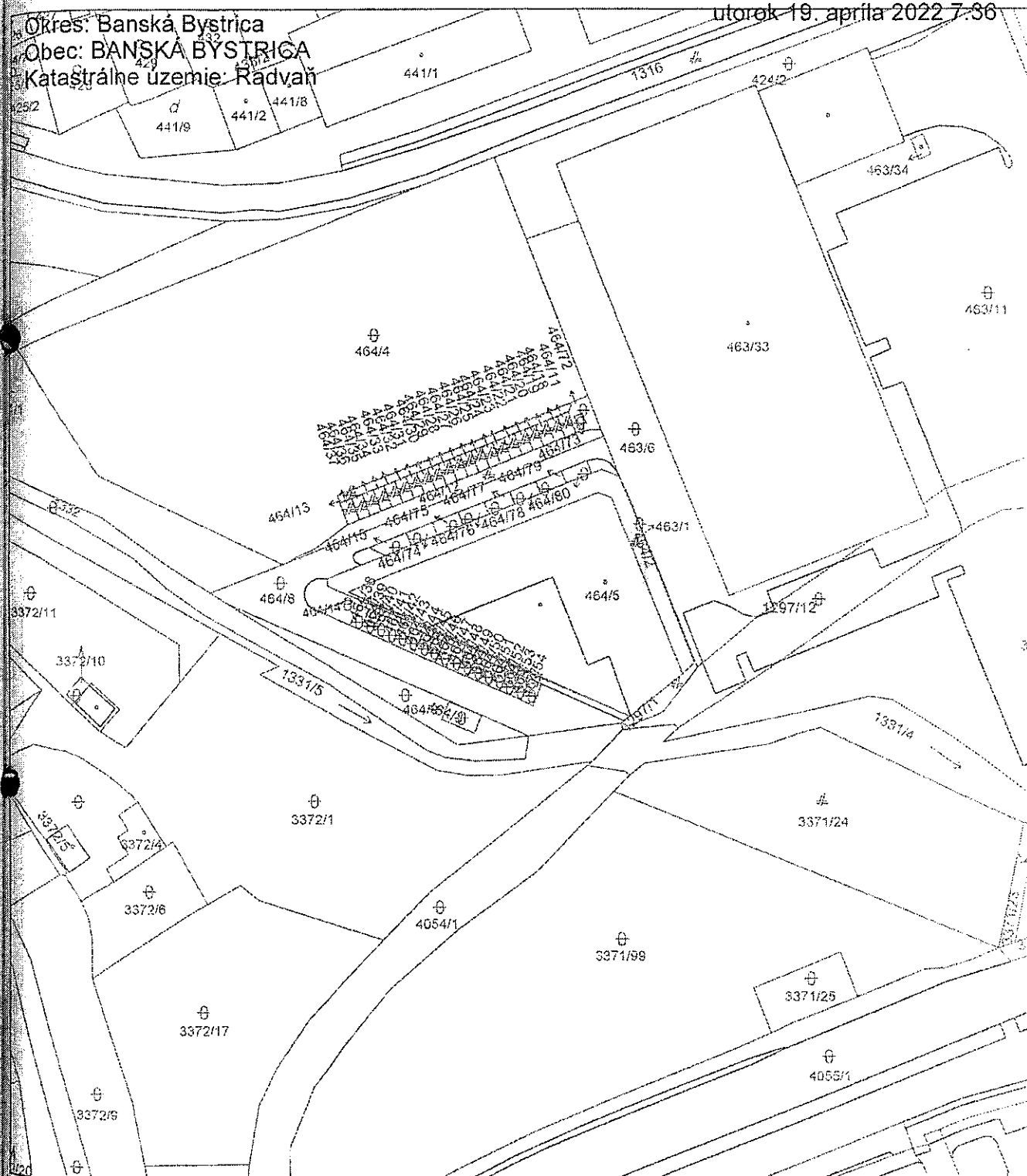
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

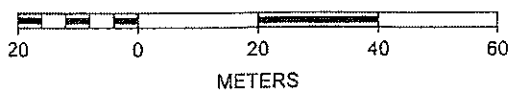
Vytvorené cez katastrálny portál

utorok 19. apríla 2022 7:36

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



SCALE 1 : 1 206



2. Predávajúci týmto predáva Nehnuteľnosť a kupujúci tieto odkupuje, byt č. 61 do výlučného vlastníctva do podielu 1/1, nebytový priestor č.2-2 vo vchode 8., označený ako -01-19-19 do spoluvlastníckeho podielu 1488/46916, nebytový priestor č.2-2 vo vchode 8., označený ako -01-19-20 do spoluvlastníckeho podielu 1488/46916, podľa podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.

III. Popis a rozloha bytu

1. Byt č. 61 (podľa projektovej dokumentácie označený ako C.7.1.) mezanín je na 7. a 8. poschodí a pozostáva z nasledovných obytných miestností a príslušenstva:

C7.1-01	predsieň	9,08
C7.1-02	kúpeľňa	4,14
C7.1-03	obývacia hala s kuchynským kútom	27,37
C7.1-04	komora	1,30
C7.1-05	izba	35,34
C7.1-06	WC	1,78
C7.1-07	šatník	1,52
C7.1-08	schody	-
C7.1-09	komora	3,39
C8.1-01	schody	3,09
C8.1-02	kúpeľňa	6,57
C8.1-03	chodba	10,34
C8.1-04	izba	40,05
C8.1-05	izba	39,05
-02-08-21	pivnica	2,47
	spolu: užitočná plocha	185,49
	spoluvlastnícky podiel	18549/950377
C7.1-51	balkón	9,95

Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stupaciek – meračov, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety. Vlastníctvo bytu je ohraničené jeho vstupnými dverami vrátane zárubne.

2. -nebytový priestor č. 2-2, garáž označená ako -01-19-19 (podľa projektovej dokumentácie označený ako -) je v suteréne vo vchode č. 8

-01-19-19	parkovacie miesto	14,88 m2
-----------	-------------------	----------

	spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku	46916/95037 7
	spoluvlastnícky podiel prislúchajúci garáži -01-19-19 na nebytovom priestore	1488/46916

- nebytový priestor č. 2-2, garáž označená ako -01-19-20 (podľa projektovej dokumentácie označený ako -) je v suteréne vo vchode č. 8

-01-19-20	parkovacie miesto	14,88m2
	spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku	46916/95037 7
	spoluvlastnícky podiel prislúchajúci garáži -01-19-20 na nebytovom priestore	1488/46916

- Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stupačiek – meračov, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim prislúšné zariadenie predmety. Vlastníctvo bytu je ohraničené jeho vstupnými dverami vrátane zárubne.
- S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
- Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy riadne oboznámil so stavom prevádzaných Nehnuteľností, vrátane prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a pozemku zastavanom polyfunkčným domom a príslušenstvom pozemku a k tomuto stavu nemá žiadne výhrady.

IV.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

- S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
- Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, pobyly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a iné časti domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

**ZMLUVE O PREVODE
VLASTNÍCKEHO PRÁVA K BYTU A NEBYTOVÉMU PRIESTORU**

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá dnešného dňa v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dnešného dňa medzi (ďalej len „Zmluva“):

MANSION s.r.o.

so sídlom: Parková 11, 951 93 Topoľčianky,
IČO: 44 325 215
IČ DPH: SK 2022658902
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro,
vložka číslo: 22864/N
bankové spojenie: SK24 1100 0000 0029 2682 8505
zast: Ing. Viliam Ondrašák, konateľ

ďalej len „predávajúci“

a
LAKE spol. s r.o.

so sídlom: Okružná 190/50, 976 62 Brusno,
IČO: 36 629 545
IČ DPH: SK 2021871093
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka číslo: 9637/S

zast: Ing. Ladislav Kerti, konateľ

ďalej len „kupujúci“

I.

Preambula

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom bytu č. 61 – mezanín nachádzajúci sa vo vchode č.6. na 7. p. Polyfunkčného domu Dlhá ulica 2, 4, 6, 8, 10, so súpisným číslom 2039, ktorý je postavený na parcele č. KN – C 464/5 o výmere 1715 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA; (ďalej len „Byt“)

- k Bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Polyfunkčného domu so súpisným číslom 2039 v podiely 18549/950377 k celku,
- k Bytu prislúchajúceho sa spoluvlastníckeho podielu k pozemkom vedených v registri parcela č. KN - C 464/2 o výmere 461 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA a parcela č. KN-C 464/5 o výmere 1715 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA vo výške 18549/950377 k celku,

všetko nachádzajúcich sa v katastrálnom území Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 4640, vydanom Okresným úradom Banská Bystrica - katastrálny odbor.

2. Predávajúci je ďalej vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na vo veľkosti 1488/46916 na Nebytovom priestore č. 2-2, vo vchode 8., označený ako -01-19-19 (podľa projektu) zjednodušene označené 1-12 v suteréne Polyfunkčného domu Dlhá ulica č. 2,4,6,8,10 so súpisným číslom 2039 ktorý je postavený na parcele č. KN - C 464/5 o výmere 1715 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA; (ďalej len „nebytový priestor“) a

- K nebytovému priestoru (ako celku) prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 46916/950377 a
- K nebytovému priestoru (ako celku) prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu k pozemkom vedených v registri parcela č. KN - C 464/2 o výmere 461 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA a parcela č. KN-C 464/5 o výmere 1715 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA vo výške 46916/950377

3. Predávajúci je ďalej vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na vo veľkosti 1488/46916 na Nebytovom priestore č. 2-2, vo vchode 8., označený ako -01-19-20 (podľa projektu) zjednodušene označené 1-11 v suteréne Polyfunkčného domu Dlhá ulica č. 2,4,6,8,10 so súpisným číslom 2039 ktorý je postavený na parcele č. KN - C 464/5 o výmere 1715 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA; (ďalej len „nebytový priestor“) a

- K nebytovému priestoru (ako celku) prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 46916/950377 a
- K nebytovému priestoru (ako celku) prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu k pozemkom vedených v registri parcela č. KN - C 464/2 o výmere 461 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA a parcela č. KN-C 464/5 o výmere 1715 m², druh pozemku ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA vo výške 46916/950377

všetko nachádzajúcich sa v katastrálnom území Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 4640, vydanom Okresným úradom Banská Bystrica - katastrálny odbor.

Nehnuteľnosti uvedené v tomto článku, body 1-3, sú ďalej spoločne označované ako „Nehnuteľnosti“

3. Predávajúci je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 prevádzaných Nehnuteľností ako ich stavebník, ktorý k nim nadobudol vlastnícke právo výstavbou. Polyfunkčný dom bol daný do užívania na základe Rozhodnutia Mesta Banská Bystrica o trvalom užívaní stavby „Polyfunkčný dom na Štúrovom námestí v Banskej Bystrici“ pod č. OVZ-SU 136510/2013/Gy-rozh. zo dňa 9.9.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 16.9.2013. Rozhodnutím o určení súpisného a orientačného čísla stavby vydaným Mestom Banská Bystrica dňa 9.10.2013, č.j. PS-MU-27170/2013-Žo, bolo Polyfunkčnému domu (ďalej len „domu“), v ktorom sa nachádzajú prevádzané Nehnuteľnosti pridelené súpisné číslo 2039 a jednotlivým vchodom orientačné čísla 2, 4, 6, 8, 10 na Dlhej ulici v Banskej Bystrici. Dokumentácia citovaná v tomto bode bola pred podpisom tejto zmluvy predložená príslušnému Okresnému úradu, odboru katastrálnemu na vykonanie záznamu v katastri nehnuteľností a záznam v katastri nehnuteľností bol vykonaný.

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Kúpnej zmluvy je prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam z predávajúceho na kupujúceho.

2. Predávajúci týmto predáva Nehnutelnosti a kupujúci tieto odkupuje, byt č. 61 do výlučného vlastníctva do podielu 1/1, nebytový priestor č.2-2 vo vchode 8., označený ako -01-19-19 do spoluvlastníckeho podielu 1488/46916, nebytový priestor č.2-2 vo vchode 8., označený ako -01-19-20 do spoluvlastníckeho podielu 1488/46916, podľa podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.

III. Popis a rozloha bytu

1. Byt č. 61 (podľa projektovej dokumentácie označený ako C.7.1.) mezanín je na 7. a 8. poschodi a pozostáva z nasledovných obytných miestností a príslušenstva:

C7.1-01	predsieň	9,08
C7.1-02	kúpeľňa	4,14
C7.1-03	obývacia hala s kuchynským kútom	27,37
C7.1-04	komora	1,30
C7.1-05	izba	35,34
C7.1-06	WC	1,78
C7.1-07	šatník	1,52
C7.1-08	schody	-
C7.1-09	komora	3,39
C8.1-01	schody	3,09
C8.1-02	kúpeľňa	6,57
C8.1-03	chodba	10,34
C8.1-04	izba	40,05
C8.1-05	izba	39,05
-02-08-21	pivnica	2,47
	spolu úžitková plocha	185,49
	spoluvlastnícky podiel	18549/950377
C7.1-51	balkón	9,95

Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stupáčiek - meračov, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety. Vlastníctvo bytu je ohraničené jeho vstupnými dverami vrátane zárubne.

2. -nebytový priestor č. 2-2, garáž označená ako -01-19-19 (podľa projektovej dokumentácie označený ako -) je v suteréne vo vchode č. 8

-01-19-19	parkovacie miesto	14,88 m2
-----------	-------------------	----------

	spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku	46916/95037 7
	spoluvlastnícky podiel prislúchajúci garáži -01-19-19 na nebytovom priestoru	1488/46916

- nebytový priestor č. 2-2, garáž označená ako -01-19-20 (podľa projektovej dokumentácie označený ako -) je v suteréne vo vchode č. 8

-01-19-20	parkovacie miesto	14,88m ²
	spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku	46916/95037 7
	spoluvlastnícky podiel prislúchajúci garáži -01-19-20 na nebytovom priestoru	1488/46916

- Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stupačiek – meračov, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety. Vlastníctvo bytu je ohraničené jeho vstupnými dverami vrátane zárubne.
- S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
- Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy riadne oboznámil so stavom prevádzaných Nehnuteľností, vrátane prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a pozemku zastavanom polyfunkčným domom a príslušenstvom pozemku a k tomuto stavu nemá žiadne výhrady.

IV.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

- S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
- Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a iné časti domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

3. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne k tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú výťahy, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a ostatné.

V.

Správa domu

1. Predávajúci oboznámil kupujúceho s tým, že správu polyfunkčného domu, v ktorom sa nachádza byt, vykonáva v súlade s § 8 zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení spoločnosť Ing. Daniel Honek – JELTEC, 960 01 Zvolen, Novozámocká 32, IČO: 436 66 680 a to na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 20.12.2013. Jednu kópiu vyhotovenia Zmluvy o výkone správy odovzdal predávajúci kupujúcemu.
2. Kupujúci v súlade s § 5 ods.1 písm. g) zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení vyhlasuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy uvedenej v tomto článku.
3. V súlade s § 5 ods. 2/ zák. č. 182/1993 Z.z. je prílohou tejto zmluvy vyhlásenie správcu bytového domu, že predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu č. 61 a parkovacích státiach č. -01-19-19 a -01-19-20 a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

VI.

Technický stav bytu a nebytového priestoru, záruka

1. Kupujúci vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných nehnuteľností, vrátane prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a pozemku zastavanom bytovým domom a príslušným pozemkom a k tomuto stavu nemá žiadne výhrady.
2. Technický stav predmetu prevodu bol kupujúcim preverený obhliadkou na mieste. O vypracovanie znaleckého posudku za účelom vyjadreným v § 5 ods.1 písm. f) zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení kupujúci nežiada, keďže predmet prevodu je novostavbou.
3. Predávajúci oboznámil kupujúceho s energetickým certifikátom bytového domu a zatriedením bytového domu do energetickej triedy stavby „B“, čo kupujúci berie na vedomie a preberá elektronickú verziu tohto certifikátu, čo podpisom na tejto zmluve potvrdzuje.
4. Predávajúci poskytuje kupujúcemu záruku za akosť Bytu a nebytového priestoru nasledovne:
 - a) na stavebné časti bytu a nebytového priestoru v trvaní 24 mesiacov od podpisu Zmluvy o prevode
 - b) na zabudované výrobky a technológie, ktoré nie sú stavebnou časťou bytu a nebytového priestoru, sa vzťahuje záručná doba určená ich výrobcami.Neposkytuje sa záruka za výrobky a materiál, ktoré poskytol kupujúci k zabudovaniu alebo montáži v Byte. Kupujúci prípadné vady bytu a nebytového priestoru zistené počas záručnej doby uplatní bezodkladne po ich zistení písomne formou doporučenej zásielky u predávajúceho. Predávajúci zabezpečí posúdenie oprávnenosti reklamovaných väd do 15 pracovných dní od doručenia oznámenia kupujúceho, lehotu na odstránenie väd si zmluvné strany dohodnú písomne v závislosti na technologickom postupe potrebnom pre odstránenie vady.

Záruka sa nevzťahuje na stavebné úpravy vykonané kupujúcim, materiál, výrobky a technológie použité kupujúcim.

5. Kupujúci si je vedomý že kupuje nehnuteľnosť v stave holobyt a že všetky stavebné práce a dokončovacie práce, ktoré boli realizované po odovzdaní bytu realizoval kupujúci na vlastné náklady a nevzťahuje sa na ne záruka zo strany kupujúceho.

VII.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Kúpna cena Nehnuteľnosti je:
 - byt č. 61 vo vyhotovení holobyt vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Polyfunkčného domu a na pozemku zastavanom Polyfunkčným domom a na príslušnom pozemku) bola dohodou zmluvných strán stanovená na sumu vo výške 124.050,- EUR + príslušná výška dane z pridanej hodnoty platná v čase splatnosti kúpnej ceny, t.j. v čase podpisu Zmluvy = 24.810,- EUR. Celková kúpna cena za byt č. 61 je 148.860,- EUR s DPH (slovom Stoštyridsaťosemtisíc osemstošesťdesiat EUR)
 - nebytový priestor č.2-2 vo vchode 8. , označený ako -01-19-19 vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bola dohodou zmluvných strán stanovená na sumu vo výške 5.654,17 EUR + príslušná výška dane z pridanej hodnoty platná v čase splatnosti kúpnej ceny, t.j. v čase podpisu Zmluvy = 1130,83 EUR. Celková kúpna cena za nebytový priestor je 6.785,- EUR s DPH (slovom Šesťtisíc sedemstoosemdesiatpäť EUR)
 - nebytový priestor č.2-2 vo vchode 8. , označený ako -01-19-20 vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bola dohodou zmluvných strán stanovená na sumu vo výške 5.654,16 EUR + príslušná výška dane z pridanej hodnoty platná v čase splatnosti kúpnej ceny, t.j. v čase podpisu Zmluvy = 1.130,83 EUR. Celková kúpna cena za nebytový priestor je 6.785,- EUR s DPH (slovom Šesťtisíc sedemstoosemdesiatpäť EUR)
2. Celková cena za všetky Nehnuteľnosti uvedené v čl. I. je celkom 162.430,-EUR s DPH (slovom Stošesťdesiatdvatisíc štyristotridsať EUR (ďalej len „Kúpna cena“)).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena vo výške 162.430,- EUR vrátane DPH bude uhradená na účet predávajúceho č.ú. SK24 1100 0000 0029 2682 8505 pod VS: 61 a to nasledovne:
 - prvá časť kúpnej ceny vo výške 15.000,- EUR (slovom Pätnásťtisíc EUR) bola uhradená pred podpisom kúpnej zmluvy na základe Zmluvy o budúcej zmluve na číslo účtu predávajúceho
 - druhá časť kúpnej ceny vo výške 122.000,- EUR (slovom Stodvadsaťdva tisíc EUR) bude uhradená z prostriedkov úveru poskytnutého Slovenskou sporiteľňou a.s do 14 dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy na účet predávajúceho SK24 1100 0000 0029 2682 8505 pod VS: 61
 - zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 25. 430,- EUR (slovom Dvadsaťpäťtisíc štyristotridsať EUR) bude uhradená do 14 dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy účet predávajúceho SK24 1100 0000 0029 2682 8505 pod VS: 61
4. Okrem Kúpnej ceny sa kupujúci zaviazal uhradiť predávajúcemu pripojovací poplatok vo výške 168,73 EUR + 20% DPH - spolu 202,48 EUR (slovom dvestodva eur a štyridsaťosem centov) za pripojenie k elektrickej sieti do 14 dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy na číslo účtu predávajúceho č.ú. SK24 1100 0000 0029 2682 8505 pod VS: 61

Kúpna cena sa považuje za uhradenú momentom pripísania peňažných prostriedkov na účet predávajúceho.

VIII.

Odstúpenie od Zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy je možné len v prípadoch uvedených v tejto Zmluve.

2. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane s uvedením dôvodu odstúpenia.
3. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy, okrem nárokov na náhradu spôsobenej škody, úrokov z meškania, ušlého zisku, zmluvných pokút a sankcií podľa tejto Zmluvy.
4. Kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť výlučne iba v týchto prípadoch:
- a) pokiaľ nedôjde k zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností k Nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho z dôvodu na strane predávajúceho ani do 6 mesiacov od podania návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností,
 - b) pokiaľ by sa preukázala nepravdivosť vyhlásenia predávajúceho uvedeného v bode X/2 tejto zmluvy.
4. Predávajúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť v týchto prípadoch:
- a) pokiaľ je kupujúci v omeškaní s úhradou niektorej splátky dohodnutej Kúpnej ceny o viac ako 14 dní,
 - b) pokiaľ pred zápisom vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho dôjde k prípadnému úmrtiu kupujúceho, ktorý je fyzickou osobou, a jeho dedičia v lehote 3 mesiacov od tejto udalosti nedohodnú na právnom nástupcovi, ktorý prevezme všetky práva a povinnosti kupujúceho vyplývajúce z tejto zmluvy. Oznámenie o odstúpení od zmluvy bude doručené spôsobom uvedeným v tejto zmluve ktorémukoľvek z dedičov porúčiteľa, ktorý je predávajúcemu známy. V takom prípade je povinnosťou predávajúceho vykonať finančné vysporiadanie podľa tejto zmluvy na účet určený notárom, ktorý prejednáva ako súdny komisár predmetné dedičstvo.
5. V prípade, ak predávajúcemu vznikol voči kupujúcemu nárok na zaplatenie zmluvných alebo zákonných sankcií, je predávajúci oprávnený tento svoj nárok uspokojiť zo sumy platieb uhradených kupujúcim do dňa odstúpenia. V prípade, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy, predávajúci uskutoční finančné vysporiadanie z tejto zmluvy s kupujúcim do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy, podľa nasledovných dojednaní:
- a) v prípade, ak dôjde k platnému odstúpeniu od zmluvy zo strany kupujúceho podľa ustanovení Zmluvy, predávajúci vráti kupujúcemu už uhradené splátky Kúpnej ceny znížené alebo zvýšené o nároky zmluvných strán vyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy,
 - b) v prípade, ak dôjde k platnému odstúpeniu od Zmluvy zo strany predávajúceho, predávajúci vráti kupujúcemu už uhradené splátky Kúpnej ceny znížené o:
 - sankcie podľa tejto Zmluvy, a
 - výšku nákladov, ktorá predávajúcemu vznikla z dôvodu požiadavky kupujúceho o nadštandardné prevedenie a vybavenie Bytu alebo vykonané zmeny oproti pôvodnej dokumentácii.
6. V prípade, ak kupujúci platne odstúpi od tejto zmluvy podľa ust. VIII./4. zmluvy je kupujúci oprávnený požadovať od predávajúceho zmluvnú pokutu vo výške 500 Eur za porušenie zmluvných ustanovení, ktoré sú dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody.
7. V prípade, ak predávajúci platne odstúpi od tejto Zmluvy podľa ust. VIII./5. zmluvy je predávajúci oprávnený požadovať od kupujúceho zmluvnú pokutu vo výške 500 Eur za porušenie zmluvných ustanovení, ktoré sú dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Tým nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

IX. Odovzdanie Bytu

1. Predávajúci sa zaväzuje vyzvať kupujúceho k fyzickému odovzdaniu Bytu do 10 dní od úhrady prvej splátky kúpnej ceny, najskôr však po úhrade dohodnutej Kúpnej ceny v celom rozsahu. Kupujúci sa zaväzuje fyzicky prevziať Byt v tento deň, ak je bez väd a nedorobkov, ktoré by bránili jeho užívaniu. Za záady brániace užívaniu Bytu na účely tejto zmluvy sa považujú len také záady, ktoré bránia užívaniu bytu z dôvodu ohrozenia zdravia alebo majetku, alebo ktoré znemožňujú výkon činností, ktoré sú s užívaním Bytu obvykle spojené.

2. O odovzdaní Bytu, resp. Garážového státia bude spísaná zmluvnými stranami zápisnica o odovzdaní a prevzatí. V prípade zistenia väd a nedorobkov, ktoré by bránili užívaniu Bytu, zmluvné strany spíšu súpis väd, ktoré bránia riadnemu užívaniu Bytu, spojený s určením termínov na ich odstránenie, ktoré podľa svojich možností a závažnosti závad určí predávajúci. Kupujúci je povinný prevziať Byt po odstránení spísaných závad.

3. Pokiaľ bude Byt, prípadne jeho časť, prevzatý s drobnými nedorobkami a vadami, predávajúci tieto odstráni v termíne určenom v zápisnici o odovzdaní a prevzatí, ktoré podľa svojich možností a závažnosti závad určí predávajúci.

4. Predávajúci nezodpovedá za vady, ktoré boli spôsobené použitím podkladov, materiálov alebo vecí prevzatých od kupujúceho.

5. V prípade, ak objednávateľ odmietne Byt bezdôvodne prevziať alebo podpísať zápisnicu o odovzdaní, alebo sa k prevzatí bez ospravedlnenia nedostaví, má sa Byt za odovzdaný uplynutím 3 dní odo dňa, ktorý mal byť podľa oznámenia predávajúceho dňom odovzdania a prevzatia Bytu.

X.

Osobitné dojednania

1. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán a na právnych nástupcov týchto právnych nástupcov. Riadne zabezpečenie takéhoto prechodu je povinnosťou dotknutej Zmluvnej strany. Prechod práv a povinností z tejto Zmluvy nastáva rovnako aj dedením s výhradou uvedenou v článku VIII., bod 5. Zmluvy. Pokiaľ pred zápisom vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho dôjde k prípadnému úmrtiu kupujúceho, ktorý je fyzickou osobou, sú jeho dedičia povinní sa v lehote 3 mesiacov od tejto udalosti dohodnúť na právnom nástupcovi, ktorý prevezme všetky práva a povinnosti kupujúceho vyplývajúce z tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že všetky záväzné prejavy vôle je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej zmluvnej strane. V prípade, že zmluvná strana, ktorej je takáto písomnosť adresovaná jej prijatie odmietne alebo iným spôsobom jej prijatiu zabráni (napr. neoznámením zmeny jej adresy alebo iných relevantných údajov), považuje sa na účely tejto zmluvy za preukázateľné doručenie aj tretí deň, ktorý uplynie od dátumu uloženia takejto písomnosti na pošte podľa poslednej známej adresy takejto zmluvnej strany.
3. Každá zo zmluvných strán je povinná bez zbytočného odkladu oznámiť zmenu adresy ako aj iných údajov uvedených v preambule tejto zmluvy.
4. Pokiaľ je v tejto zmluve začiatok dohodnutej lehoty viazaný na okamih doručenia písomnosti, na účely tejto zmluvy sa za deň doručenia považuje aj tretí deň od uloženia doporučenej zásielky na pošte podľa poslednej známej adresy zmluvnej strany.
5. Zmluvné strany sa dohodli spolupracovať a poskytovať si navzájom súčinnosť pri plnení záväzkov podľa tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci nie je oprávnený jednostranným právnym úkonom započítať svoje pohľadávky, ktoré mu vznikli a/alebo ktoré mu vzniknú voči predávajúcemu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci nie je oprávnený bez písomného súhlasu predávajúceho, previesť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu.
8. Kupujúci berie na vedomie, že v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam na neho prechádzajú práva a povinnosti zo zmlúv týkajúcich sa prevádzky Bytového domu a jeho spoločných častí a spoločných zariadení, práva a povinnosti vyplývajúce z užívania spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu ostatnými spoluvlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome ako aj obmedzenia vyplývajúce z vecných bremien zapísaných v katastri nehnuteľností, obmedzenia vyplývajúce z vecných bremien vyplývajúcich z právnych predpisov a obmedzenia vyplývajúce z vecných bremien vzniknutých na základe zmluvného vzťahu medzi predávajúcim a správcami sietí a komunikácií, prípadne vecných bremien, ktorých zriadenie si vyžadujú stavebné úpravy či nutnosť zabezpečenia práva prechodu a prejazdu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretích osôb.
9. Kupujúci berie na vedomie, že súčasne s nadobudnutím vlastníctva bytu a nebytového priestoru vzniká k bytu a nebytovému priestoru v zmysle §15 zák. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Týmto záložným právom sa zabezpečujú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa bytového domu, spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa bytu a nebytového priestoru.
10. Kupujúci berie na vedomie, že súčasne s nadobudnutím vlastníctva k Nehnuteľnostiam na kupujúceho prechádza aj právo zodpovedajúce vecnému bremenu 'in rem' v prospech vlastníka bytu č. 61, na 7. poschodí, vchod 4 a nebytovom priestore -2-2 právo vstupovať a vychádzať za účelom príchodu a príjazdu a prípadnej nevyhnutnej údržby súvisiacej s užívaním a prevádzkou stavby a to pešo, vozidlami s hmotnosťou do 3,5 tony a vozidlami nad 3,5 tony do dĺžky 9 m za účelom nutnej obsluhy a prevádzky oboma smerni v rozsahu vyznačenom v Gpl. č. 30228701-108/2013 cez parcely CKN č. 463/6, 1297/12, 3373/44 zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. V 5321/2014 zo dňa 5. 1. 2015 - č. 15/2015.
11. Kupujúci berie na vedomie, že aj k pozemku parcela č. KN-C 464/2 a pozemku parcela č. KN-C 464/5 je zriadené zákonné záložné právo v zmysle § 15 Zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov polyfunkčného domu súpisné číslo 2039 - ČZ 3207/2013.
12. Zmluvné strany súhlasne prehlasujú, že sú si vedomé, že bude podaný návrh na vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, ako záložného veriteľa, zabezpečujúceho pohľadávku voči kupujúcemu ako dlžníkovi na základe zmluvy o poskytnutí úveru, ktorý má byť poskytnutý kupujúcemu na zaplatenie časti kúpnej ceny v súlade s ustanovením článku VII. tejto zmluvy.
13. Náklady spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho podá na príslušnú správu katastra predávajúci po podpise tejto zmluvy a návrhu na vklad do 7 dní, nie skôr však ako bude kupujúcim uhradená celá Kúpna cena a suma rovnajúcej sa výške správneho poplatku spojeného s návrhom na vklad Nehnuteľností na účet predávajúceho ako aj ostatné záväzky kupujúceho voči predávajúcemu. Kupujúci je povinný poskytnúť predávajúcemu potrebnú súčinnosť v súvislosti s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva o kupujúceho k Nehnuteľnostiam.
15. Kupujúci berie na vedomie, že podľa platnej právnej úpravy nadobudne vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Banská Bystrica, odbor katastrálny, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
16. Optická sieť a rozvody na prenos internetu a televízneho signálu sú majetkom Slovak Telekom

XI.

Osobitné ubezpečenia Zmluvných strán

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by túto voľnosť obmedzovali.
2. Predávajúci prehlasuje, že je oprávnený s Nehnutelnosťami nakladať v plnom rozsahu. Predávajúci prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo by mohlo byť vlastnícke právo predávajúceho k Nehnutelnostiam akýmkoľvek spôsobom obmedzené alebo ohrozené, alebo by obmedzovali alebo mohli obmedzovať jeho právo nakladať s Nehnutelnosťami podľa tejto zmluvy. Predávajúci prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by si tretia osoba (osoby) uplatňovala akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k Nehnutelnostiam.
3. Predávajúci prehlasuje, že Nehnutelnosti nie sú predmetom žiadnych súdnych, správnych alebo iných sporov. Predávajúci ďalej prehlasuje, že na Nehnutelnostiach neviazu žiadne vecné bremená, ťarchy, dlhy, nájomné práva a ani žiadne iné práva (nároky) tretích osôb okrem zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov uvedeného v tejto zmluve/ a vecných bremien zapísaných na príslušnom LV, tiarch uvedených v tejto zmluve.
4. Predávajúci prehlasuje, že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz ani nebola povolená reštrukturalizácia, nebolo voči nemu začaté konkurzné konanie, nebol podaný návrh na reštrukturalizáciu a ani nebol podaný návrh na exekučné konanie a nie je v predĺžení.
5. Predávajúci a kupujúci prehlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť zmluvy.

XII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v počte 6 rovnopisov, z ktorých 2 rovnopisy budú predložené príslušnej správe katastra na účely konania o povolení vkladu vlastníckeho práva, 2 rovnopisy pre predávajúceho, 1 rovnopis pre kupujúceho.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne iba v písomnej forme, a to očíslovanými dodatkami odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami.
4. Každé ustanovenie tejto zmluvy sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, že je účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, bude neúčinné iba v rozsahu tejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti a ostatné ustanovenia tejto zmluvy budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti budú zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tejto zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy z hľadiska tejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ich zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola spísaná podľa ich slobodnej a pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a že nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak svojho súhlasu s ňou a jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Zoznam príloh:

1. Vyhlásenie správcu polyfunkčného domu

V Banskej Bystrici dňa 28.7.2018

MANSION s.r.o.

zast.: Ing. Viliam Ondrašík, konateľ
predávajúci

V Banskej Bystrici: dňa 19.5.2018

LAKE spol.s.r.o

zast. Ing. Ladislav Kerti- konateľ
kupujúci

LAKE spol.s.r.o.

zast. Ing. Mária Kertiová- konateľ

MANSION

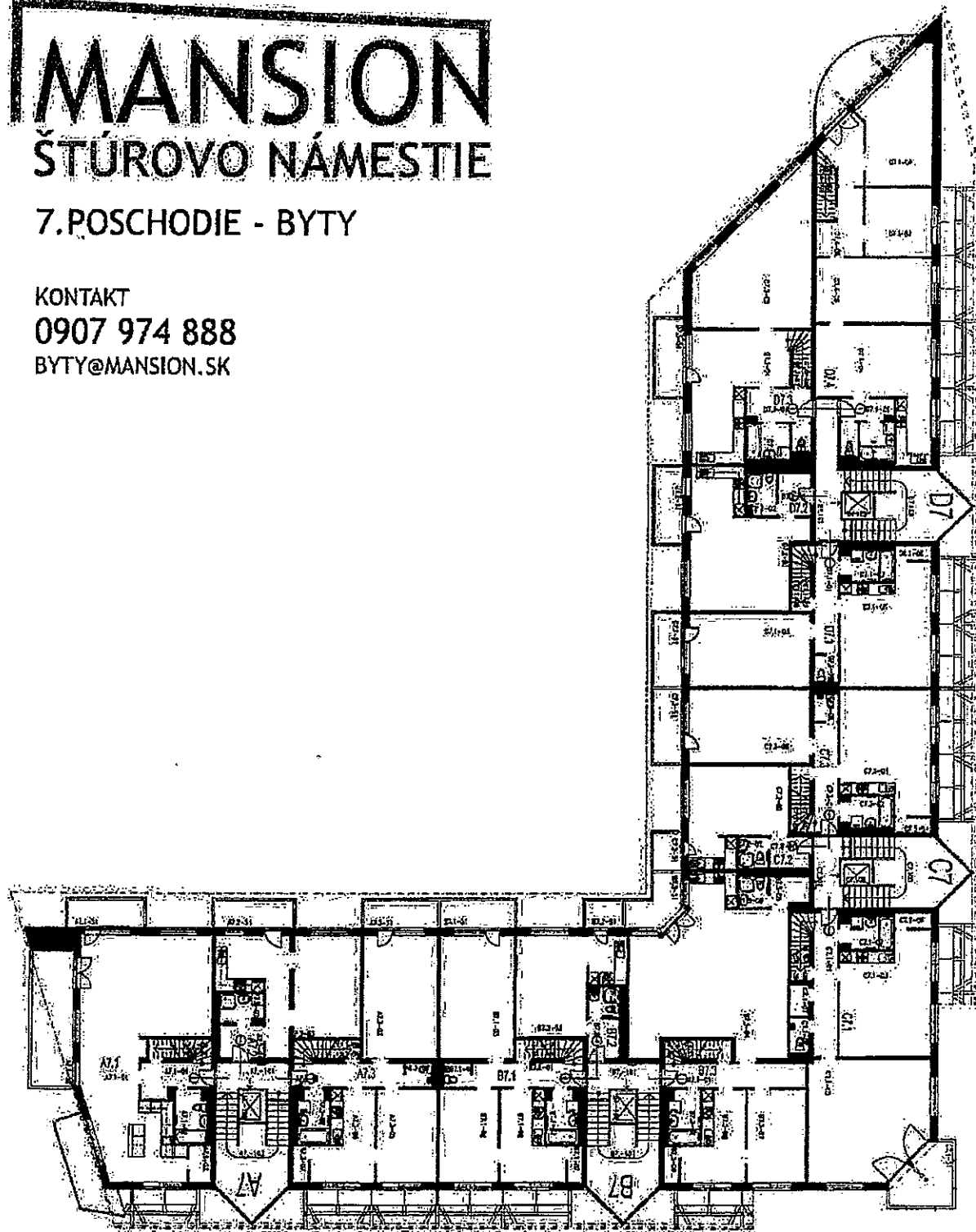
ŠTÚROVO NÁMESTIE

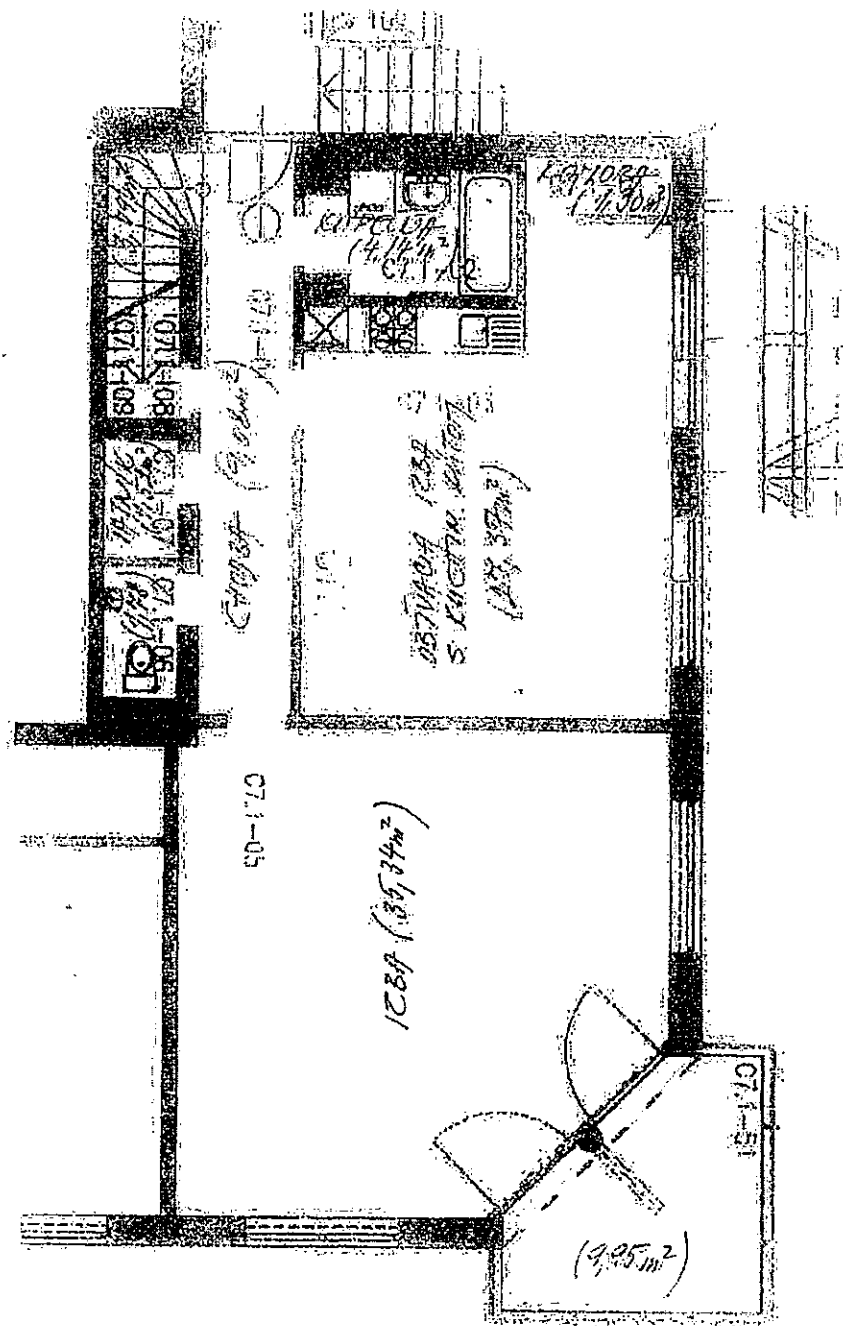
7.POSCHODIE - BYTY

KONTAKT

0907 974 888

BYTY@MANSION.SK





MANSION

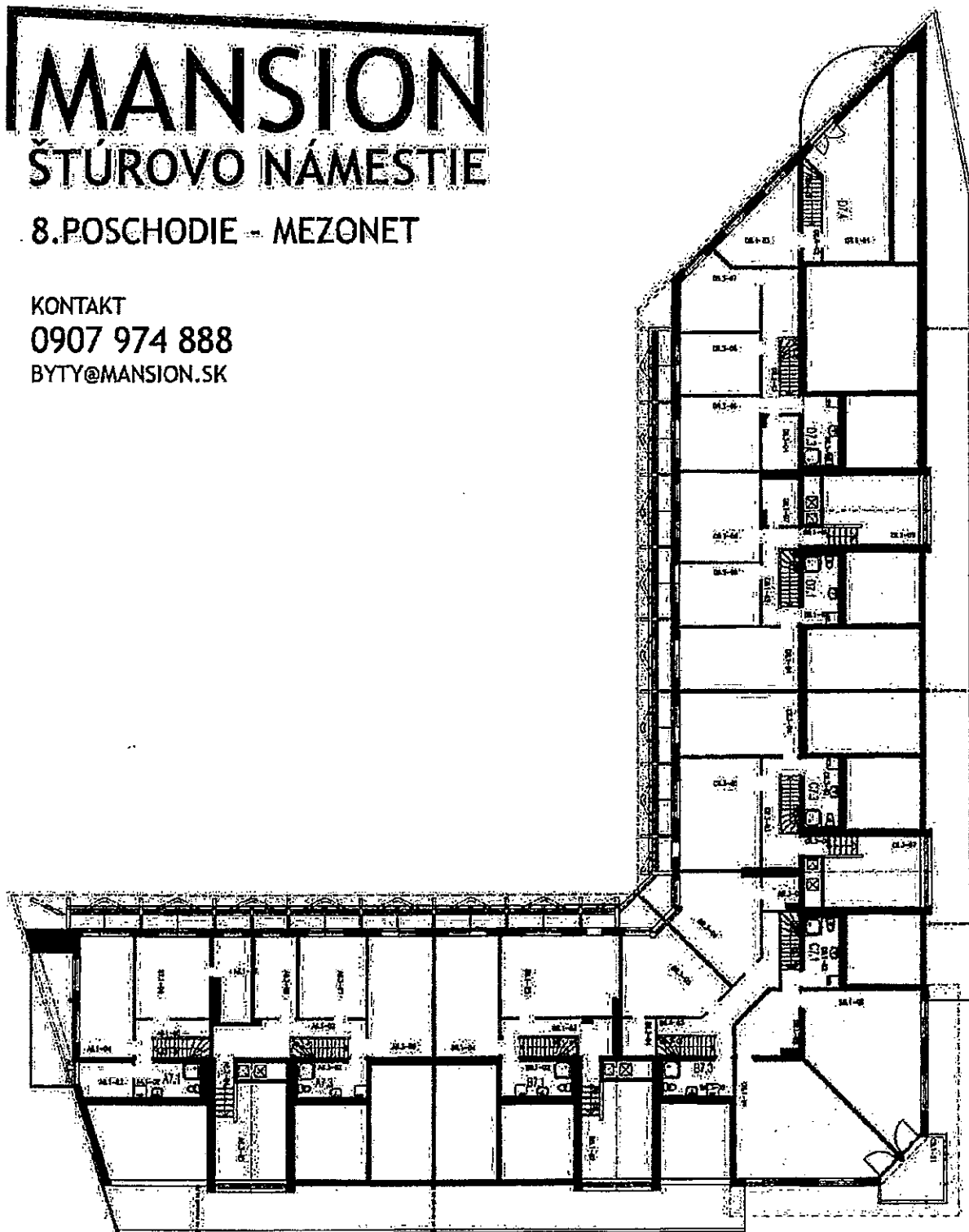
ŠTÚROVO NÁMESTIE

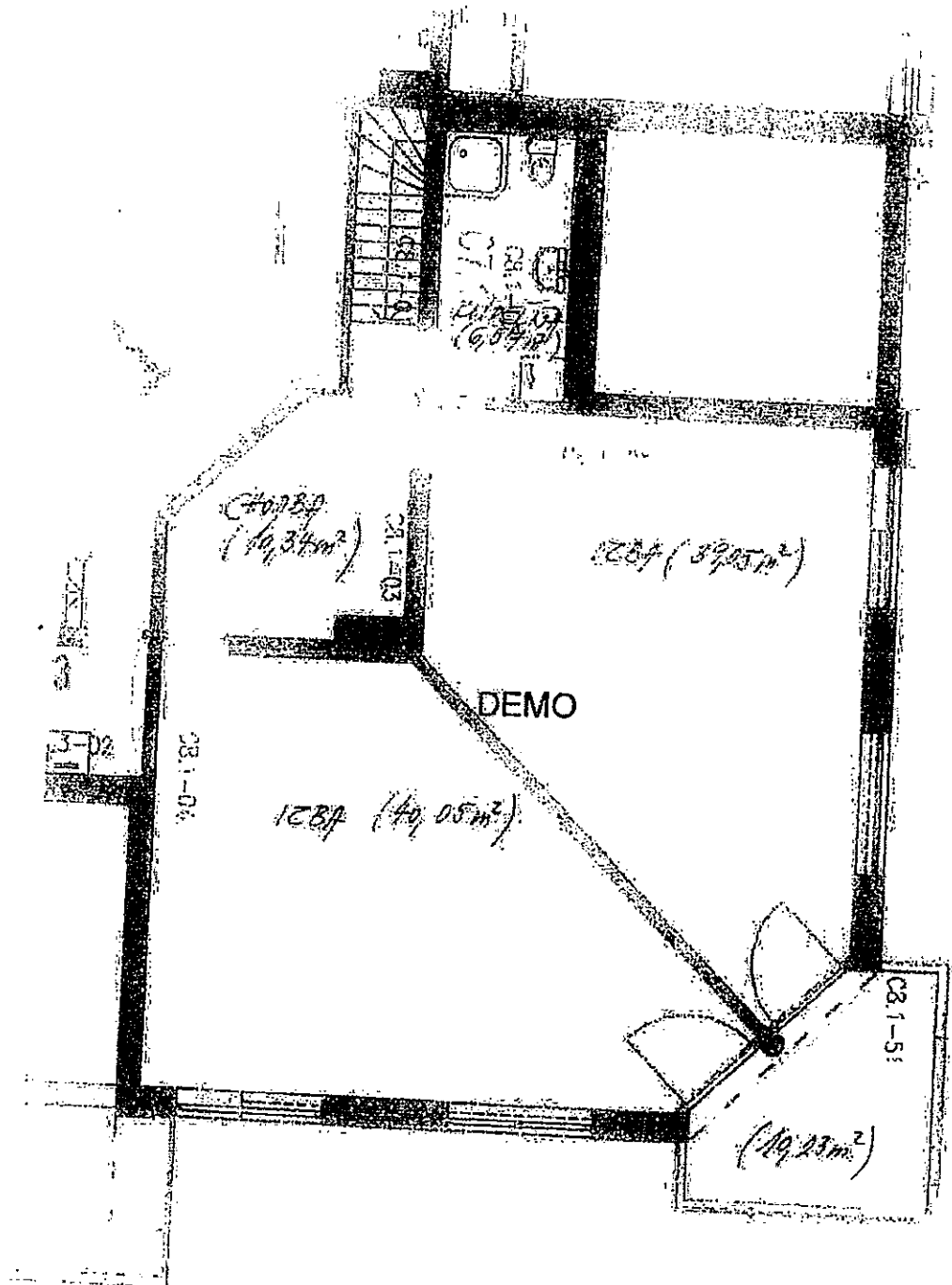
8.POSCHODIE - MEZONET

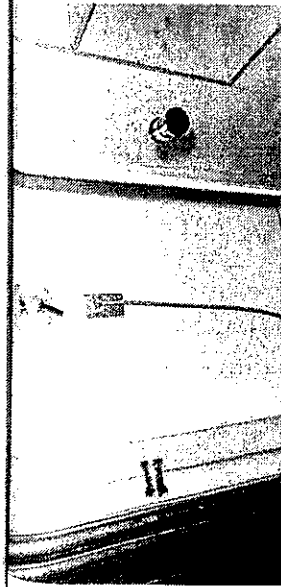
KONTAKT

0907 974 888

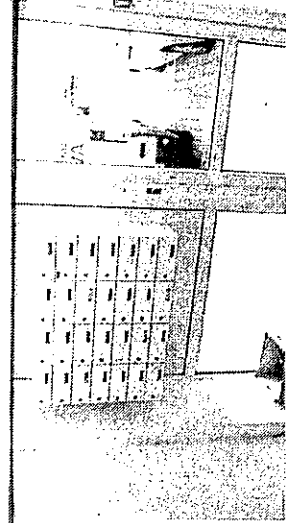
BYTY@MANSION.SK



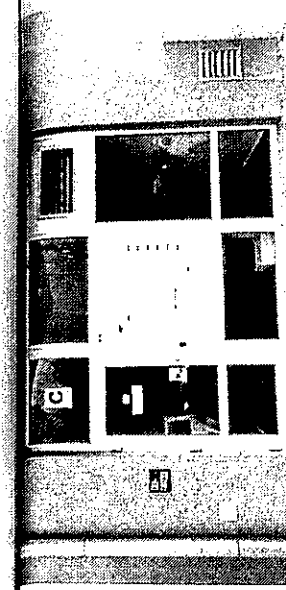




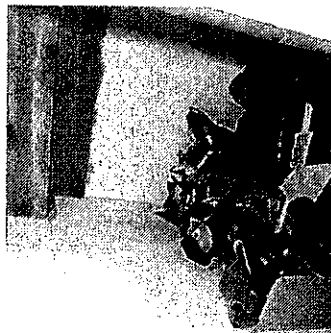
Pohľad do sprchy v kúpeľni bytu



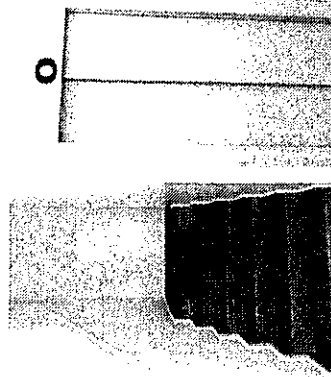
Pohľad na východové dvere o.č.6 z interiéru



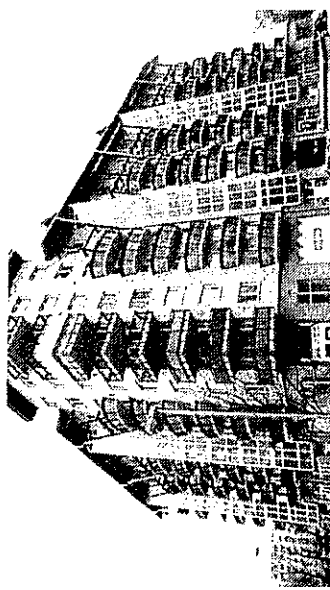
Pohľad na východ č.6 k bytu v dome



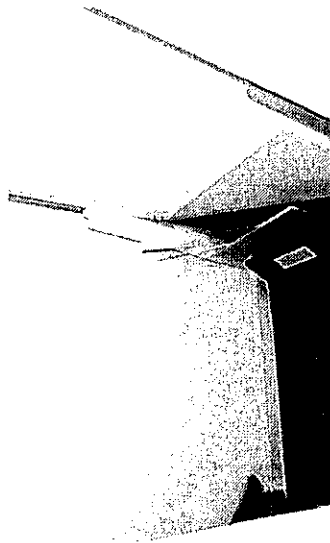
Pohľad do prietoru pod schodiskom



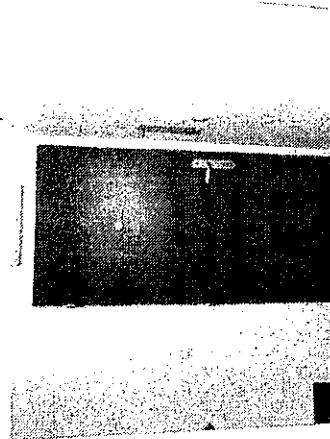
Pohľad do schodiska z prízemia



Pohľad čelný na polyf.BD



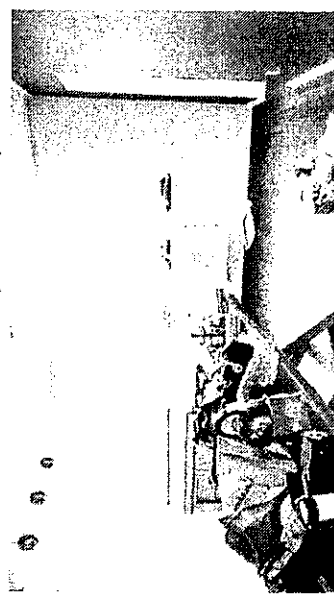
Pohľad do skladovej miestnosti v byte



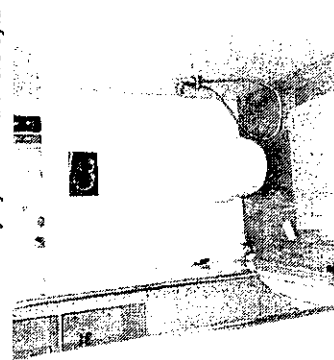
Pohľad z chodby bytu na vat. dvere bytu



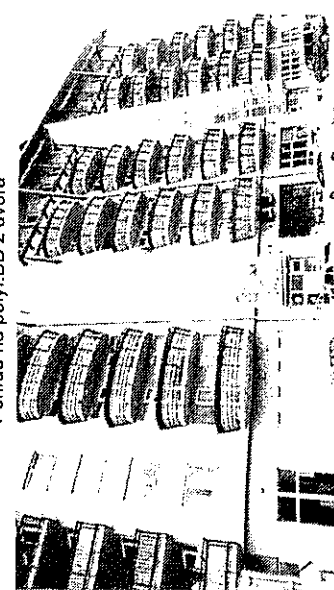
Pohľad na polyf.BD z dvora



Pohľad do ob.izby u spodného podlažia v byte



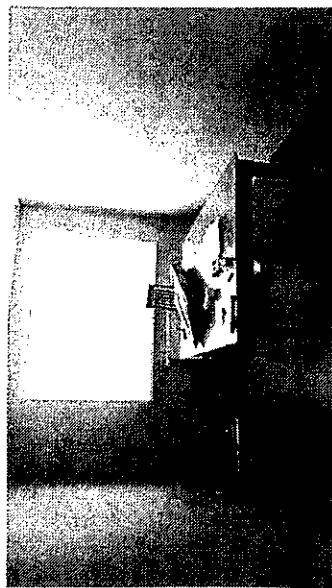
Pohľad do kúpeľne v byte



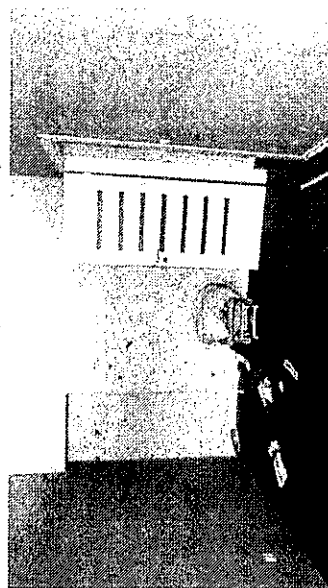
Pohľad z dvora s parkoviskom



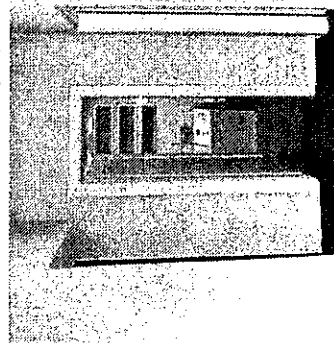
Pohľad do izby u poschodia v byte



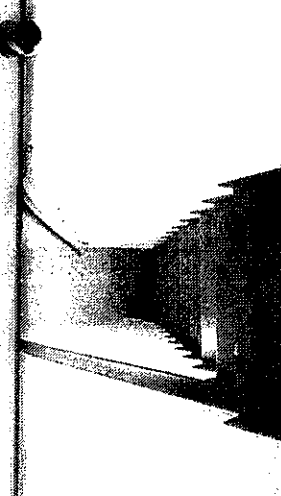
Pohľad do izby u poschodia v byte



Pohľad do izby u poschodia v byte



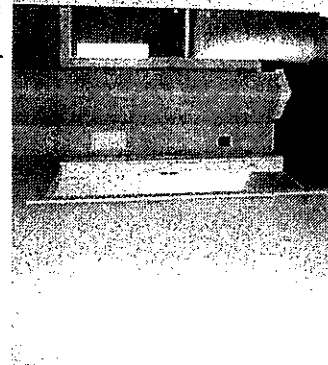
Pohľad do chodby u poschodia v byte



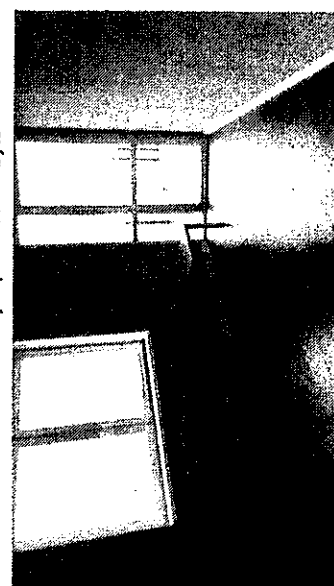
Pohľad do schodiska v byte



Pohľad do šatníka u poschodia v byte



Pohľad do chodby u poschodia v byte



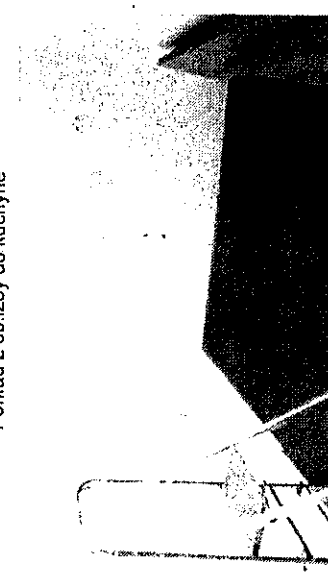
Pohľad do izby u poschodia v byte



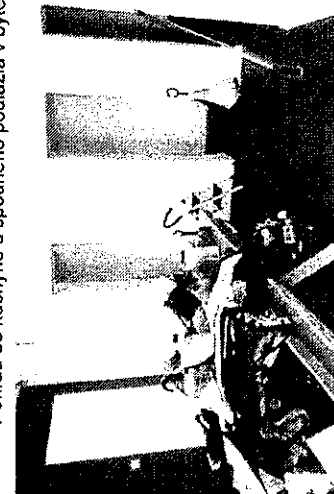
Pohľad do izby u spodného podlažia v byte



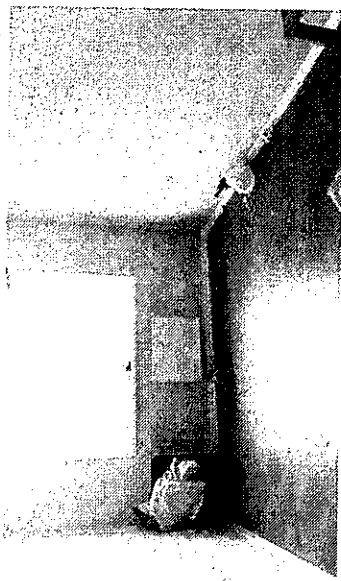
Pohľad z ob.izby do kuchyne



Pohľad do kuchyne u spodného podlažia v byte



Pohľad v ob.izbe v spod. časti bytu



Pohľad do izby u poschodia



Pohľad do kúpeľne u poschodia



Pohľad do BJ

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor, stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 56/022 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca

