

**Znalec:**

**Ing. Marta Kalinová**

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty  
nehnuteľností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: [marta.kalinova.znalec@gmail.com](mailto:marta.kalinova.znalec@gmail.com)

**Zadávateľ:**

auctio s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra

IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom  
registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.:19773/N

**Číslo spisu /objednávky:**

**35/2024** , písomná objednávka z dňa 13.02.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2024

**Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.1 v bytovom dome súp.č. 1451 na parc.č. 3410/62-64 a 3410/662, k.ú. Zvolen vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva 6038, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen; pre účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby**

Počet strán (z toho príloh): 27 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 13.02.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu **bytu č.1 v bytovom dome súp.č. 1451 na parc.č. 3410/62-64 a 3410/662, k.ú. Zvolen vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva 6038, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen.**

## 2. Účel znaleckého posudku:

Účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 11.03.2024

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

11.03.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.06.2023

### b) Podklady získané znalcom:

- Potvrdenie o veku stavby vydané Stavebným bytovým družstvom Zvolen z dňa 11.03.2024
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6038, k.ú. Zvolen zo dňa 13.02.2024, vytvorený cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6682, k.ú. Zvolen zo dňa 13.02.2024, vytvorený cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parc.č. 3410/62-64 a 3410/662, k.ú. Zvolen zo dňa 13.02.2024, vytvorená cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo MIPress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) 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) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby- je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

### 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 IV.Q 2023.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len 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).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Keďže nehnuteľnosť nebola vlastníkom znalcovi ku obhliadke sprístupnená, bola vznesená požiadavka, aby znalec postupoval vo vypracovaní znaleckého posudku v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

# 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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciacie.

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie porovnávacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6038 a 6682 v k.ú. Zvolen. Parcely registra E pod bytovým domom sú evidované na liste vlastníctva 6682 a 6683 v k.ú. Zvolen. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### Čiastočný výpis z listu vlastníctva 6038:

##### A. Majetková podstata:

##### Stavby:

Súp.č.1451, parc.č. 3410/62-64, 3410/662, bytový dom ul.Pražská

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/62 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/63 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/64 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/662 pod stavbou s.č. 1451 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6682.

Súp.č.1453, parc.č. 3410/60-61, bytový dom ul.Novozámocká

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/60 pod stavbou s.č. 1453 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny

vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/61 pod stavbou s.č. 1453 nie je evidovaný na liste vlastníctva

**Legenda:** Bytový dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

##### Byty a nebytové priestory:

##### B. Vlastníci:

**Byt:** Vchod č.11, poschodie 1, byt č.1, súp.č. 1451

spoluvlastnícky podiel **4844/589416**

**Por.č.1:** Halmo Peter r. Halmo, Pražská 1456/12, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 10.12.1977, spoluvlastnícky podiel 1/2

**Titul nadobudnutia:** Uznesenie 13D/12/2022-36 zo dňa 03.03.2022, Z 753/2022 - 1212/22

**Iné údaje:** Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome na ul. Pražská so súp.č. 1451 a na ul. Novozámocká so súp.š. 1453, Zvolen, predajom nehnuteľnosti na dražbe, P-22/2024 zapísané dňa 25.01.2024 - 205/24

**Por.č.104:** Halmo Rastislav r. Halmo, 23 Hamptonefarm New Castletown Road, Douglas, Isle of Man, GB, Dátum narodenia: 09.01.1979, spoluvlastnícky podiel 1/2

**Titul nadobudnutia:** Uznesenie 13D/12/2022-36 zo dňa 03.03.2022, Z 753/2022 - 1212/22

**Iné údaje:** Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome na ul. Pražská so súp.č. 1451 a na ul. Novozámocká so súp.š. 1453, Zvolen, predajom nehnuteľnosti na dražbe, P-22/2024 zapísané dňa 25.01.2024 - 205/24

**C. Ďarchy:**

ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka, viď list vlastníctva v prílohe posudku.

**Por.č. 1 a 104:** Bez zápisu

### Čiastočný výpis z listu vlastníctva 6682:

**A. Majetková podstata:**

**Parcely registra "C"**

parc.č. 3410/662 zastavané plochy a nádvoria o výmere 41 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1451 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3410/662 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6038.

**Legenda:** Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Parcely registra "E"**

parc.č. 3406/1 trvalý trávny porast o výmere 1500 m<sup>2</sup>

**Legenda:** Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci:**

**Por.č.1:** Kubinec Martin r. Kubinec, Mgr., Horné Breziny 144, Breziny, PSČ 962 61, SR, Dátum narodenia: 25.05.1978, spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva V 1537/2017 z 13.06.2017 - 1610/17

Zápis GP č. 64/2018 pri V 2828/18 - 2731/18

Žiadosť o zápis GP č. 29/2018 , R 577/2018 - 68/19

**C. Ďarchy:**

ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka, viď list vlastníctva v prílohe posudku.

**Por.č. 1 :** PRÁVO ZODPOVEDAJÚCE VECNÉMU BREMENU NA PARC.Č.3410/73,3410/74,3410/75,3410/76, 3410/663 V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV 1-112 V DOME S.Č.1456 - 1191/99, 68/19 K POZEMKU 3410/662 VZNIKÁ ZO ZÁKONA VECNÉ BREMENO SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE STAVBY A POVINNOSŤ VLASTNÍKA POZEMKU STRPIEŤ UŽÍVANIE POZEMKOV VLASTNÍKMI BYTOV V DOME UL.PRAŽSKÁ 1451,UL.NOVOZÁMOCKÁ 1453., 68/19 K POZEMKU 3410/655 VZNIKÁ ZO ZÁKONA VECNÉ BREMENO SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE STAVBY A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV V BYT.DOME S.Č.1445/2,4,6,8,10,12,14 A S.Č.1443/28,30,32- 2739/03., 68/19

### Čiastočný výpis z listu vlastníctva 6683:

**A. Majetková podstata:**

**Parcely registra "E"**

parc.č. 3407/1 trvalý trávny porast o výmere 1418 m<sup>2</sup>

parc.č. 3408/1 trvalý trávny porast o výmere 6965 m<sup>2</sup>

**Legenda:** Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci:**

Vid' list vlastníctva

**C. Ďarchy:**

Vid' list vlastníctva

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 11.03.2024 medzi 11:00-11:15 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný, nehnuteľnosť nesprístupnil. Znalcovi bola umožnená fotodokumentácia exteriérov stavby bytového domu, príslušenstva a predmetných pozemkov z verejného priestranstva ako aj vstup do bytového domu a fotodokumentácia spoločných priestorov až po dvere predmetného bytu.

Zameranie nehnuteľnosti pri obhliadke nebolo umožnené, do posudku uvažujem výmeru bytu uvedenú v liste vlastníctva 6038, k.ú. Zvolen porovnanú s pôdorysom bytu, ktorý poskytlo Stavebné bytové družstvo Zvolen v deň obhliadky 11.03.2024 spolu s informáciami týkajúcich sa zateplenia bytového domu, výmeny plastových okien, výťahu a rekonštrukcie bytu.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.03.2024.

#### **d) Technická dokumentácia:**

SBD Zvolen poskytlo schematický nákres typického podlažia bytového domu a 1.NP, kde sa nachádzajú pivnice pre každý byt. Keďže zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené, v posudku uvažujem výmeru bytu uvedenú v liste vlastníctva 6038 porovnanú s pôdorysom bytu.

Potvrdenie o veku stavby vydalo Stavebné bytové družstvo Zvolen, kde je uvedený rok 1987 ako rok začiatku užívania stavby.

#### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Z porovnania popisných a geodetických údajov katastra vyplýva:

- stavba bytového domu súp.č. 1451, k.ú. Zvolen je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- pozemok C-KN parc.č. 3410/62-64, k.ú. Zvolen nemá založený list vlastníctva v príslušnom katastrálnom úrade. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape.
- pozemok C-KN parc.č. 3410/662, k.ú. Zvolen, je evidovaný na liste vlastníctva 6682. Pozemok má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom, je zakreslený v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemku je v súlade so skutkovým stavom.
- pozemky E-KN parc.č. 3406/1, 3407/1 3408/1, k.ú. Zvolen, ktorý sa prekrýva s pozemkami C-KN 3410/62-64, a 3410/662, k.ú. Zvolen, sú evidované na liste vlastníctva 6682 a 6683. Pozemky sú zakreslené v katastrálnej mape.
- podlahová plocha bytu, ako súčet plôch jednotlivých miestností uvedený v pôdoryse dodaného SBD Zvolen, je iná ako čitateľ zlomku v liste vlastníctva. Do výpočtu uvažujem podlahovú plochu uvedenú v liste vlastníctva a to 48,44m<sup>2</sup>.

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

##### Stavby:

byt č.1, 1. poschodie, 2.NP, súp.č. 1451 na pozemku parc.č. 3410/62-63 a 3410/662, k.ú. Zvolen a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 4844/589416 .

##### Pozemky:

Nie sú.

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

##### Stavby:

Nie sú.

##### Pozemky:

Pozemok C-KN parc.č. 3410/62-64, k.ú. Zvolen, ktorá nemá založený list vlastníctva.

Pozemok C-KN parc.č. 3410/662, k.ú. Zvolen, ktorá je vo vlastníctve tretích osôb.

Pozemok E-KN parc.č. 3406/1, 3407/1 a 3408/1, k.ú. Zvolen, ktorý je vo vlastníctve tretích osôb. Tieto pozemky sa prekrývajú na podkladovej mape registra C s pozemkami 3410/62-64 a 3410/662, k.ú. Zvolen.

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

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce. Ide o bytový dom, ktorý sa nachádza na bežnom sídlisku Západ okresného mesta Zvolen.

Územný plán Mesta Zvolen je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Mestskom úrade vo Zvolene, oddelení výstavby, ŽP a RR a príslušnom stavebnom úrade, ktorým je Mesto Zvolen a na internetovej stránke Mesta Zvolen <https://www.zvolen.sk/uzemny-plan-mesta-zvolen.html>.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.1, súp.č. 1451, k.ú.Zvolen

##### POPIS

Bytový dom súp.č. 1451 sa nachádza na ulici Pražská 11, na pozemku C-KN parc.č. 3410/62-64 a 3410/662, v meste Zvolen, k.ú. Zvolen.

Bytový dom je situovaný v rovinnom teréne v bežnej sídliskovej časti Západ v okresnom meste Zvolen. Jedná sa o líniový objekt v zástavbe podobných bytových domov panelákového výstavby z rokov 70-80-ich.

Bytový dom má 8 poschodí, 9 nadzemných podlaží a plochú strechu. Bytový dom nemá podzemné podlažie. Na prízemí domu sú spoločné priestory a pivnice pre každý byt. Na každom podlaží obytného domu vchodu č. 11 sú 2 byty, t.j. vo vchode je spolu 16 bytov.

##### Konštrukčné hľadisko:

Ide o bytový dom montovanej panelovej sústavy, zvislá nosná konštrukcia je vytvorená železobetónovými panelovými stenami, vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové panelové s rovným podhľadom. Objekt je založený na železobetónových pásoch a pilótoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Strecha bytového domu je plochá, jednoplášťová, zateplená kompaktným tepelnoizolačným systémom (2009), strešná krytina je z ťažkých asfaltových natavovaných pásov (2009). Odvodnenie strechy je zabezpečené vnútornými strešnými zvodmi, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Vonkajšia fasáda bytového domu bola zateplená (2009) kontaktným zateplovacím systémom. Povrchovú úpravu stien vonkajšej fasády tvorí silikátová omietka. V rámci zateplenia fasády boli rekonštruované aj balkóny a loggie (2009). Povrchovú úpravu vnútorných stien tvorí vápenná maľba.

Na bytovom dome boli v spoločných častiach a zariadeniach osadené plastové okná z dvojvrstvovým zasklením a plastové vchodové dvere s domovým vrátnikom (2009). Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby (2009), v pivniciach sú pôvodné podlahy z cementového poteru. V inštalačných šachtách obytného domu sú rozvody vody, kanalizácie a plynu. Obytný dom je zabezpečený bleskozvodom.

Schodisko je železobetónové, prefabrikované s povrchom z liateho kameňa (pôvodné). V bytovom dome je moderný výťah z roku 2018.

Obytný dom je napojený na kompletne inžinierske siete: verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod, elektrickú energiu, teplotné rozvody, optický kábel a rozvody káblovej televízie.

##### Spoločnými časťami domu sú:

Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

##### Spoločnými zariadeniami domu sú:

Výťahy, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, STA, bleskozvod, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, telefónna prípojka, prípojka zemného plynu, spoločné prízemné priestory, hlavný uzáver plynu. Príslušenstvo domu je kanalizačná a vodomerná šachta.

**Vek** bytového domu je stanovený na základe dokladu „Potvrdenie o veku“, kde je uvedený rok 1987 ako rok začatia užívania bytového domu. Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 50 až 150 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav bytového domu stanovujem životnosť na 120 rokov.

**Prístup ku stavbe** je z verejnej komunikácie a z pozemkov vo vlastníctve tretích osôb, na ktorých viazne vecné bremeno v práve stavby a povinnosť vlastníkov pozemkov strpieť užívanie pozemkov vlastníkmi bytov. Parkovanie je na verejnej komunikácii.

**Byt č. 1, 1.poschodie, 2.NP, súp.č. 1451, k.ú. Zvolen**

Ohodnocovaný 2-izbový byt s príslušenstvom sa nachádza na 1.poschodí, t.j. 2.NP, vchod č.11, bytového domu. Byt je priamo prístupný zo schodiskového priestoru schodmi a výťahom z medziposchodia.

Byt nebol znalcovi sprístupnený ku obhliadke, preto byt ohodnocujem na základe výmery uvedenej v liste vlastníctva č. 6038 a to 48,44m<sup>2</sup>. Pri ohodnocovaní bytu uvažujem štandardné vyhotovenie a prihliadam na vykonanú rekonštrukciu bytového jadra v roku 2020, o ktorej informovalo SBD Zvolen.

Byt ohodnocujem v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

Dispozične byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvoria predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC. K bytu patrí pivnica, ktorá je situovaná na prízemí bytového domu v spoločných priestoroch. Byt má presklenú loggiu. Byt je napojený na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú prípojku a je možnosť napojenia na plynovú prípojku, optický kábel internetu a káblovú televíziu. Splaškové vody sa z bytu odvádzajú kanalizáciou do verejnej kanalizácie. Stúpačky vody a kanalizácie sú osadené v spoločnej šachte. V byte sú centrálné rozvody teplej a studenej vody. Príprava TUV je zabezpečená z centrálného tepelného zdroja. Byt je vykurovaný z centrálného tepelného zdroja.

Podľa údajov potvrdených Bytovým družstvom Zvolen, bytové jadro bolo rekonštruované v roku 2020. Rozsah rekonštrukcie bytu nie je známy.

Vchodové dvere do bytu sú plné bezpečnostné osadené do ocelevej zárubne.

#### Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne  $k_{cu}=3,661$  prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre IV.Q/2023, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 48,44 m<sup>2</sup>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_k = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$   
**Počet izieb:** 2

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	3,23
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,25	22,50	14,47
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,16
4	Schody	3,00	1,00	3,00	1,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	2,00	10,00	6,45
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	2,58



7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	3,00	9,00	5,81
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	2,00	4,00	2,58
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	2,00	1,00	0,65
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	0,97
12	Okná	5,00	3,00	15,00	9,68
13	Povrchy podláh	0,50	2,00	1,00	0,65
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,42
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,29
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,65
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,29
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,29
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,65
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	1,94
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	2,58
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,25	5,00	3,23
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,00	2,00	1,29
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	1,94
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,42
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,10
27	Elektroinštalácia	3,00	1,25	3,75	2,42
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,25	1,25	0,81
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,25	1,25	0,81
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,32
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,29
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	2,58
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	3,87
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	5,16
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	1,61
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
36	Balkón/loggia	-	-	4,00	2,58
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>155,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 155,00 / 100 = 1,55$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M$  [€/m<sup>2</sup>]

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 1,037 * 1,5500 * 1,02$$

$$VH = 1\,952,52 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Vek bytového domu je stanovený na základe potvrdenia SBD Zvolen.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, prevedené rekonštrukčné práce (zateplenie, strecha, výťah), konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav bytového domu stanovujem základnú životnosť stavby na 120 rokov.

**Celkové opotrebenie** stavby po rekonštrukcii je počítané analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Byt č.1, súp.č. 1451, k.ú.Zvolen	1987	37	83	120	30,83	69,17
-------------------------------------	------	----	----	-----	-------	-------

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

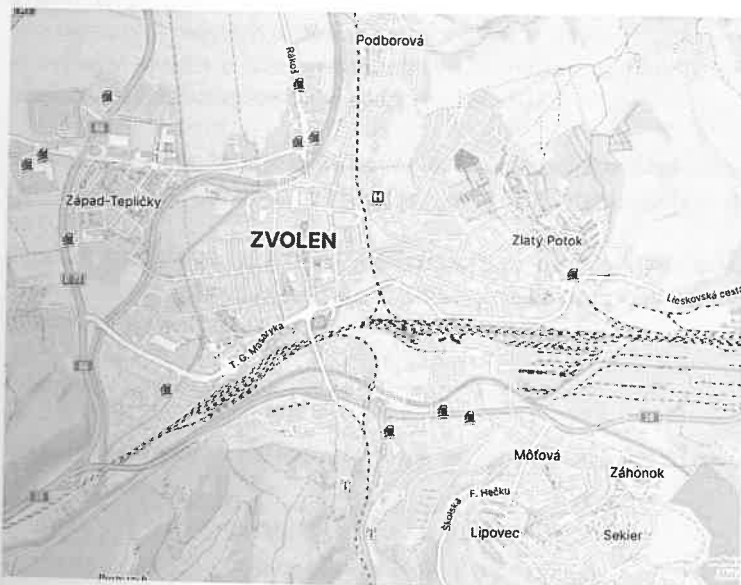
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,952,52 \text{ €/m}^2 * 48,44\text{m}^2$	94 580,07
Technická hodnota	69,17% z 94 580,07 €	65 421,03

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)**

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

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Predmetom ohodnotenia je 2-izbový byt č.1 na 1. poschodí, 2.NP, v bytovom dome súp.č. 1451, na ulici Pražská 11, na parc.č. 3410/62-64 a 3410/662, k.ú. Zvolen, mesto Zvolen.

Bytový dom je situovaný v rovinnom teréne v bežnej sídliskovej časti Západ. Prístup ku bytovému domu je relatívne rýchly a jednoduchý. Jedná sa o líniový objekt v zástavbe podobných bytových domov panelákového výstavby z rokov 70-80-ich s prístupom z verejných komunikácií a z asfaltového chodníka a po pozemkoch vo vlastníctve tretích osôb, na ktorých viazne vecné bremeno v práve stavby a povinnosť vlastníkov pozemkov strieť užívanie pozemkov vlastníkami bytov.

Parkovanie je možné na verejnej komunikácii.

Mesto Zvolen má vyše 43000 obyvateľov, je to

okresné mesto. Nachádza sa 20km na juh od krajského mesta Banská Bystrica, na križovatke hlavných dopravných ťahov sever - juh a východ - západ.

V meste je kompletná vybavenosť, okresný úrad, okresný súd, materské školy, základné a stredné školy, vysoká škola, komplexná obchodná sieť a služby, kiná, divadlo, amfiteáter, múzeum, knižnica. V meste sú lekári, pohotovosť, nemocnica, domovy dôchodcov. V meste je komplexná sieť služieb, hotelov, reštaurácií.

V meste Zvolen je autobusová aj železničná doprava. V meste funguje mestská hromadná doprava aj do okolitých obcí a prímestských častí. Mesto ponúka dostatočné množstvo pracovných príležitostí. Mesto má vybudované kompletné inžinierske siete.

Podľa názoru znalca sa jedná o výbornú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s vyšším dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – byt, je určená na trvalé bývanie. Využitie bytu na prenájom je možné.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti**

Bytový dom súp.č. 1451 je postavený na pozemkoch C-KN parc.č. 3410/62-64 a 3410-662, ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb alebo list vlastníctva ku nim nie je založený. K pozemkom parc.č. 3410/62-64 a 3410/662 vzniká zo zákona vecné bremeno spočívajúce v práve stavby a povinnosť vlastníka pozemkov strpieť užívanie pozemkov vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Pozemok C-KN parc.č. 3410/62-64, na ktorom je postavený bytový dom, nemá založený list vlastníctva v príslušnom katastrálnom úrade. Pozemok C-KN parc.č. 3410/662, na ktorom je postavený bytový dom, je evidovaný na liste vlastníctva 6682. Pozemok je vo vlastníctve tretích osôb. Pozemok E-KN parc.č. 3406/1, 3407/1 a 3408/1, k.ú. Zvolen, na ktorých je postavený bytový dom, je evidovaný na liste vlastníctva 6682 a 6683. Pozemok je vo vlastníctve tretích osôb.

V danej lokalite neboli zistené iné závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v okresných mestách a mestách so špeciálnym štatútom pohybuje v rozmedzí 0,4-0,8. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,10 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o byt na pokojnom sídlisku okresného mesta Zvolen so zvýšeným dopytom po obdobných nehnuteľnostiach, priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,75.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

**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 bytmi 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 vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,750	6	4,50
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,500	10	15,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,500	6	9,00
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,500	5	7,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,250	9	20,25
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,750	7	5,25
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,250	7	15,75
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	6	13,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	výborný byt	I.	2,250	20	45,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>223,50</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 223,5 / 145$	1,541
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 65\,421,03 \text{ €} * 1,541$	<b>100 813,81 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadáateľ znaleckého posudku na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ani dotazy ktoré by mali vplyv na spracovanie znaleckého posudku.

**Znalci nehnuteľnosť nebola sprístupnená nehnuteľnosť. Nehnuteľnosť ohodnocujem za predpokladu štandardného vybavenia a na základe informácií o rekonštrukcii bytu a bytového domu poskytnutých SBD Zvolen.**

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : [www.usi.sk](http://www.usi.sk)

### 2. OTÁZKY

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č.1 v bytovom dome súp.č. 1451 na parc.č. 3410/62-64 a 3410/662, k.ú. Zvolen vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva 6038, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen**, na základe objednávky z dňa 13.02.2024.

### 3. ODPOVEDE

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**Všeobecná hodnota bytu vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

**100 813,81 Eur**

**Pozemky:**

Nie sú predmetom ohodnotenia.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Byt č.1, súp.č. 1451, k.ú. Zvolen	100 813,81
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>100 813,81</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>101 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstojedentisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v liste vlastníctva č. 6038, k.ú. Zvolen v časti "Ľarchy ", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

**Vlastník por.č. 1 a 104:** Poznomenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome na ul. Pražská so súp.č. 1451 a na ul. Novozámocká so súp.š. 1453, Zvolen, predajom nehnuteľnosti na dražbe, P-22/2024 zapísané dňa 25.01.2024 - 205/24

V Krupine, dňa 17.03.2024



Ing. Marta Kalinová

## IV. PRÍLOHY

- 1 Výpis z listu vlastníctva č. 6038 vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností z dňa 13.02.2024
- 2 Protokol o vykonaní obhliadky dňa 11.03.2024
- 3 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností z dňa 13.02.2024
- 4 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností z dňa 13.02.2024
- 5 Potvrdenie veku stavby vydané Stavebným bytovým družstvom Zvolen z dňa 11.03.2024
- 6 Pôdorys bytu dodaný SBD Zvolen
- 7 Súbor porovnateľných nehnuteľností z internetových portálov
- 8 Fotodokumentácia z obhliadky

**Ing. Marta Kalinová**  
Majerský rad 641/42  
963 01 Krupina

V Nitre, dňa 13.02.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť**

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti** vedené príslušným Okresným úradom – Katastrálnym odborom, nachádzajúce sa v:

- Okres: Zvolen,
- Obec: Zvolen,
- Katastrálne územie: Zvolen,
- List vlastníctva číslo 6038:

**A. byt číslo 1**

- na 1. poschodí, vo vchode č. 11, nachádzajúci sa v
- bytovom dome (popis stavby: Bytový dom, ul. Pražská) so súpisným číslom 1451 na parcele registra „C“ číslo 3410/63, parcele registra „C“ číslo 3410/62, parcele registra „C“ číslo 3410/662 a parcele registra „C“ číslo 3410/64,
- bytovom dome (popis stavby: Bytový dom, ul. Novozámocká) so súpisným číslom 1453 na parcele registra „C“ číslo 3410/61 a parcele registra „C“ číslo 3410/60,

- B. podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 4844/589416 – in k celku.**

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/62 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/63 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/64 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/662 pod stavbou s.č. 1451 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6682.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/60 pod stavbou s.č. 1453 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/61 pod stavbou s.č. 1453 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

v podielovom spoluvlastníctve:

1. Halmo Peter, r. Halmo, Pražská 1456/12, 960 01 Zvolen, dátum nar.: 10.12.1977, spoluvlastnícky podiel: ½
2. Halmo Rastislav, r. Halmo, 23 Hamptonefarm New Castletown Road, Douglas, Isle of Man, GB, dátum nar.: 09.01.1979, spoluvlastnícky podiel: ½

(ďalej len „Predmet dražby“ v príslušnom gramatickom tvare).

**Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:**

• **Zadávateľ:**

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registeri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

**Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:**

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehuteľnosti, s Nehuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).



• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

**11.03.2024 o 11:00 hod.**

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr **18.03.2024**.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou,



# Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

<b>DRAŽOBNÍK</b>		
<b>Obchodné meno:</b>	auctio, s.r.o.	
<b>Sídlo:</b>	Kmeťkova 30, 949 01 Nitra	
<b>Údaj o zápise:</b>	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N	
<b>IČO:</b>	36 765 121	
<b>VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY</b>		
<b>Meno a priezvisko:</b>	Halmo Peter	Halmo Rastislav
<b>Dátum narodenia:</b>	10.12.1977	09.01.1979
<b>Bydlisko:</b>	Pražská 1456/12, 960 01 Zvolen	23 Hamptonefarm New Castletown Road, Douglas, Isle of Man, GB
<b>Spoluovlastníctvo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> podielové	<input type="checkbox"/> bezpodielové
<b>PREDMET DRAŽBY</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Okres: Zvolen,</li><li>Obec: Zvolen,</li><li>Katastrálne územie: Zvolen,</li><li>List vlastníctva číslo 6038:</li></ul> <p>A. byt číslo 1</p> <ul style="list-style-type: none"><li>na 1. poschodí, vo vchode č. 11, nachádzajúci sa v</li><li>bytovom dome (popis stavby: Bytový dom, ul. Pražská) so súpisným číslom 1451 na parcele registra „C“ číslo 3410/63, parcele registra „C“ číslo 3410/62, parcele registra „C“ číslo 3410/662 a parcele registra „C“ číslo 3410/64,</li><li>bytovom dome (popis stavby: Bytový dom, ul. Novozámocká) so súpisným číslom 1453 na parcele registra „C“ číslo 3410/61 a parcele registra „C“ číslo 3410/60,</li></ul> <p>B. podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 4844/589416 – in k celku.</p> <p>Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/62 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/63 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/64 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/662 pod stavbou s.č. 1451 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6682. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/60 pod stavbou s.č. 1453 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/61 pod stavbou s.č. 1453 nie je evidovaný na liste vlastníctva.</p> <p>v podielovom spoluovlastníctve:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Halmo Peter, r. Halmo, Pražská 1456/12, 960 01 Zvolen, dátum nar.: 10.12.1977, spoluovlastnícky podiel: ½</li><li>Halmo Rastislav, r. Halmo, 23 Hamptonefarm New Castletown Road, Douglas, Isle of Man, GB, dátum nar.: 09.01.1979, spoluovlastnícky podiel: ½</li></ol>		
<b>Dátum a čas obhliadky:</b>	11.03.2024 o 11:00 hod.	
<b>Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)</b>	Pražská 1451/11, 960 01 Zvolen	

**Sprístupnenie:** a) Nehnutelnosti boli sprístupnené znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviaznu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viaznu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

b) Nehnutelnosti neboli sprístupnené dražobníkovi a ani znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

VLASTNÍK NEBOL PRÍTOMNÝ, PREDMET DRAŽBY NEBOL SPRÍSTUPNENÝ

**Ďalšie potrebné informácie:**

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť:

Správca BD:

Stav nehnuteľnosti:  neužívaná

užívaná

a) vlastníkom

b) nájomníkom

c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 4 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhoďené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky  
spoločnosti

Podpis znalcov

INC KALINA



Podpis pracovníka dražobnej  
spoločnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611 Zvolen  
 Obec : 518158 Zvolen  
 Katastrálne územie : 873705 Zvolen

Dátum vyhotovenia : 13.2.2024  
 Čas vyhotovenia : 8:58:55  
 Údaje platné k : 12.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6038  
 ČIASŤ ČIERNY

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1451	3410/63 3410/62 3410/662 3410/64	9	Bytový dom, ul.Pražská		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/62 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/63 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/64 pod stavbou s.č. 1451 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/662 pod stavbou s.č. 1451 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6682.					
Iné údaje: Bez zápisu					
1453	3410/61 3410/60	9	Bytový dom, ul.Novozámocká		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/60 pod stavbou s.č. 1453 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3410/61 pod stavbou s.č. 1453 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

## Byty

Počet bytov

Vchod (číslo) <b>11</b>	Poschodie <b>1</b>	Číslo bytu <b>1</b>	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve <b>4844/589416</b>
Súpisné číslo <b>1451</b>	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
<b>1</b>	<b>Halmo Peter r. Halmo, Pražská 1456/12, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 10.12.1977</b>		<b>1/2</b>
	Titul nadobudnutia		
	Uznesenie 13D/12/2022-36 zo dňa 03.03.2022, Z 753/2022 - 1212/22		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom vlastníci bytov a nabytových priestorov v Bytovom dome na ul. Pražská so súp.č. 1451 a na ul. Novozámocká so súp.š. 1453, Zvolen, predajom nehnuteľnosti na dražbe, P-22/2024 zapísané dňa 25.01.2024 - 205/24		-
<b>104</b>	<b>Halmo Rastislav r. Halmo, 23 Hamptonefarm New Castletown Road, Douglas, Isle of Man, GB, Dátum narodenia: 09.01.1979</b>		<b>1/2</b>
	Titul nadobudnutia		
	Uznesenie 13D/12/2022-36 zo dňa 03.03.2022, Z 753/2022 - 1212/22		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom vlastníci bytov a nabytových priestorov v Bytovom dome na ul. Pražská so súp.č. 1451 a na ul. Novozámocká so súp.š. 1453, Zvolen, predajom nehnuteľnosti na dražbe, P-22/2024 zapísané dňa 25.01.2024 - 205/24		-
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

K POZEMKOM PARC.3410/60,3410/61,3410/62,3410/63,3410/64 , 3410/662 VZNIKÁ ZO ZÁKONA VECNÉ BREMENŔ SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE STAVBY A POVINNŔŠŦ VLASTNÍKA POZEMKOV STRPIEŦ UŽÍVANIE POZEMKOV VLASTNÍKMI BYTOV V DOME UL.PRAŽSKÁ 1451,UL.NOVOZÁMOCKÁ 1453.

Zápis GP č. 29/2018, R 877/2018 - 68/19

**ČASŦ C: ŦARCHY**

Počet bytov: 1	K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
	-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA V PROSPECH VLASTNÍKOV BYTOV V DOME, UL. PRAŽSKÁ 1451, 1453
Spoločných zariadeniach	-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH SZRB, A.S., BRATISLAVA ÚVER NA OBYT. BUD. Č. 1451, 1453 BYT Č. 3 OR. Č. 11 BYT Č. 9, 10, 12 OR. Č. 15 BYT Č. 6, 10 OR. Č. 24 BYT Č. 20 OR. Č. 26, 1844/03, 676/04, 2162/04, 591/05, 1979/05, 2700/05, 299/06, 2084/06, 2304/06, 414/07, 2110/07, 253/08, 2176/08, 167/09, 965/09, 1178/09, 1174/10, 1921/10, 1977/11, 1288/12, 2255/12, 2678/12, 3822/15, 4322/15, 490/18, 2124/18, 501/20, 2543/20, 2556/20, 3332/22, 3632/22, 591/23, 1732/23, 265/24.
Vlastnícky	-	Na B26, 101 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 10, číslo vchodu 13, 5.p., súpisné číslo stavby 1453 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/60, 3410/61 a súpisné číslo stavby 1451 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/62, 3410/63, 3410/64 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6859/589416 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 v podiele 1/1, V 2073/2018 z 13.07.2018 - 2123/18, 4070/20
1/2	-	Na B9, 102 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 9, číslo vchodu 11, 5.p. v atypickom bytovom dome súpisné číslo stavby 1451 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/62, 3410/63, 3410/64, 3410/662, súpisné číslo stavby 1453 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/60, 3410/61 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4839/589416 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31 318 916, V 1305/2020 z 18.05.2020 - 1832/20, 2077/20, 3135/21
nehnuteľnosti	-	Na B9, 102 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 9, číslo vchodu 11, 5.p. v atypickom bytovom dome súpisné číslo stavby 1451 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/60, 3410/61, súpisné číslo stavby 1451 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/62, 3410/63, 3410/64, 3410/662 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4839/589416 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31 318 916, V 3495/2020 z 08.01.2021 - 36/21, 3135/21
1/2	-	Na B61, 99 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 13, číslo vchodu 24, 7.p. v atypickom bytovom dome súpisné číslo stavby 1451 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/62, 3410/63, 3410/64, 3410/662, súpisné číslo stavby 1453 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/60, 3410/61 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3726/589416 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 v podiele 1/1, V 682/2021 z 01.04.2021 - 1397/21
nehnuteľnosti	-	Na B4, 103 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 4, číslo vchodu 11, 2.p. v atypickom bytovom dome súpisné číslo stavby 1451 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/62, 3410/63, 3410/64, 3410/662, súpisné číslo stavby 1453 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/60, 3410/61 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7247/589416 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 v podiele 1/1, V 2699/2021 z 26.08.2021 - 3853/21, 3982/21
nehnuteľnosti	-	Na B4, 103 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 4, číslo vchodu 11, 2.p. v atypickom bytovom dome súpisné číslo stavby 1451 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/62, 3410/63, 3410/64, 3410/662, súpisné číslo stavby 1453 na pozemkoch registra C KN parc.č. 3410/60, 3410/61 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7247/589416 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 v podiele 1/1, V 1611/2023 zo dňa 12.07.2023 - 1470/23

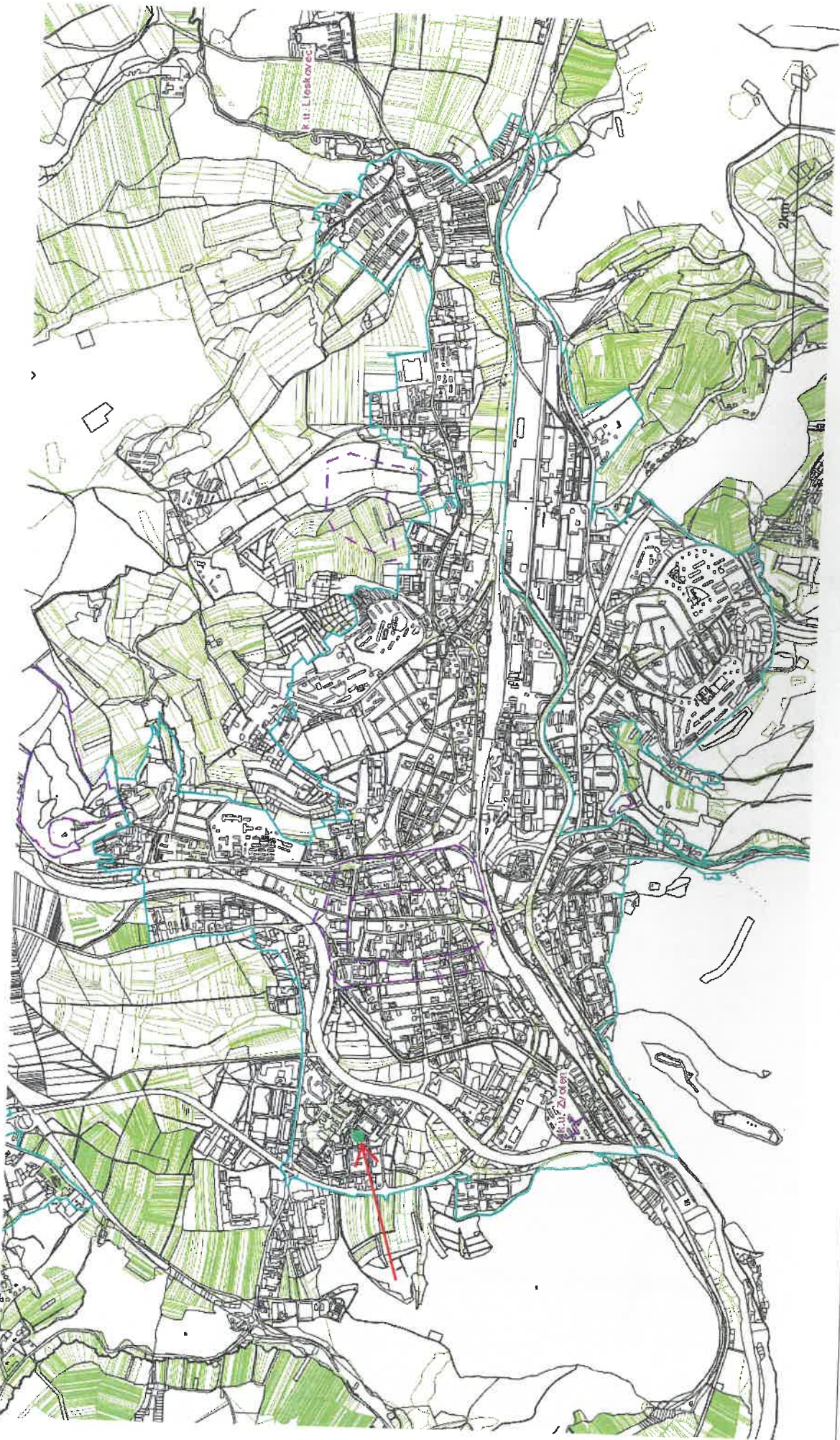
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Zvolen	Zvolen	Zvolen
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>			
<b>na parcelu 3410/62</b>			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 13.2.2024 8:56:26	Bez autorizácie		
Údaje platné k 12.2.2024 18:00:00			

## Adresný bod

Banskobystrický > Zvolen > Zvolen > k.ú. Zvolen



Vytlačené z aplikácie **Mapový klient ZBGIS**. Nepoužiteľné na právne účkony.  
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



# STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO ZVOLEN

Stavebné bytové družstvo Zvolen  
Nogradyho 1455/24  
960 01 Zvolen

<http://www.sbdzv.sk>  
sbdzv@sbdzv.sk

## POTVRDENIE O VEKU BYTOVÉHO DOMU

Stavebné bytové družstvo Zvolen, A. Nogradyho 1445/24, 960 01 Zvolen, správca bytového domu na ul.:

Pražská 1451/11, 13, 15, Novozámocká 1453/24, 26 Zvolen

potvrďuje, že uvedený bytový dom bol daný do užívania v roku: 1987.

Stavebné bytové družstvo  
960 01 ZVOLEN

.....  
Za SBD Zvolen

Vo Zvolene dňa: 11.03.2024

ZATEPLENIE 06/2009

VĚTAN 07/2018

Zi BYT - REK 2020

MURKOVANÉ JADRO, PUSŤ OKNÁ, LOGGIA ZASKLENÁ

sekretariát: 045/3213 333

ekonomický úsek: 045/3213 355

technický úsek: 045/3213 366

Obchodný register: Okresný súd Banská Bystrica, Oddiel: Dr, vložka číslo: 127/S, IČO: 00 222 054

**Bytový dom 88 b.j., Pražská 1451/11,13,15, Novozámocká 1453/24,26,, ZVOLEN**

Č	MIESTNOSŤ	m <sup>2</sup>
1	obýv.lzba	18,20
2	spálňa	16,22
3	spálňa	14,06
4	detská lzba	12,49
5	kuchyňa	8,11
6	predsieň	10,73
7	kúp., WC	3,86

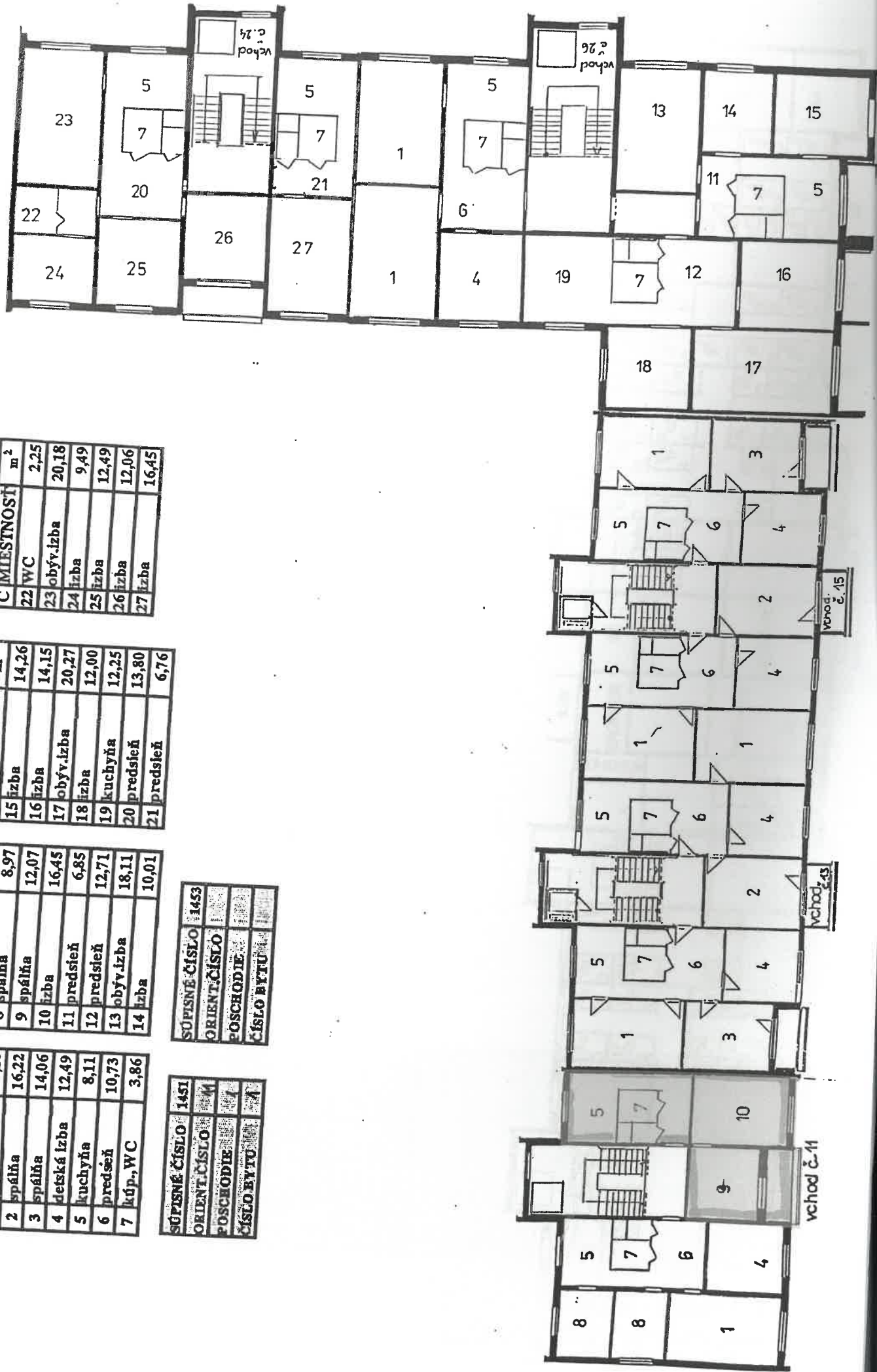
SÚPISNÉ ČÍSLO	1451
ORIENT.ČÍSLO	11
POSCHODIE	1
ČÍSLO BYTU	1

Č	MIESTNOSŤ	m <sup>2</sup>
8	spálňa	8,97
9	spálňa	12,07
10	lzba	16,45
11	predsieň	6,85
12	predsieň	12,71
13	obýv.lzba	18,11
14	lzba	10,01

SÚPISNÉ ČÍSLO	1453
ORIENT.ČÍSLO	
POSCHODIE	
ČÍSLO BYTU	

Č	MIESTNOSŤ	m <sup>2</sup>
15	lzba	14,26
16	lzba	14,15
17	obýv.lzba	20,27
18	lzba	12,00
19	kuchyňa	12,25
20	predsieň	13,80
21	predsieň	6,76

Č	MIESTNOSŤ	m <sup>2</sup>
22	WC	2,25
23	obýv.lzba	20,18
24	lzba	9,49
25	lzba	12,49
26	lzba	12,06
27	lzba	16,45



# Bytový dom 88 b.j., Pražská 1451/11,13,15, Novozámocká 1453/24,26., ZVOLEN

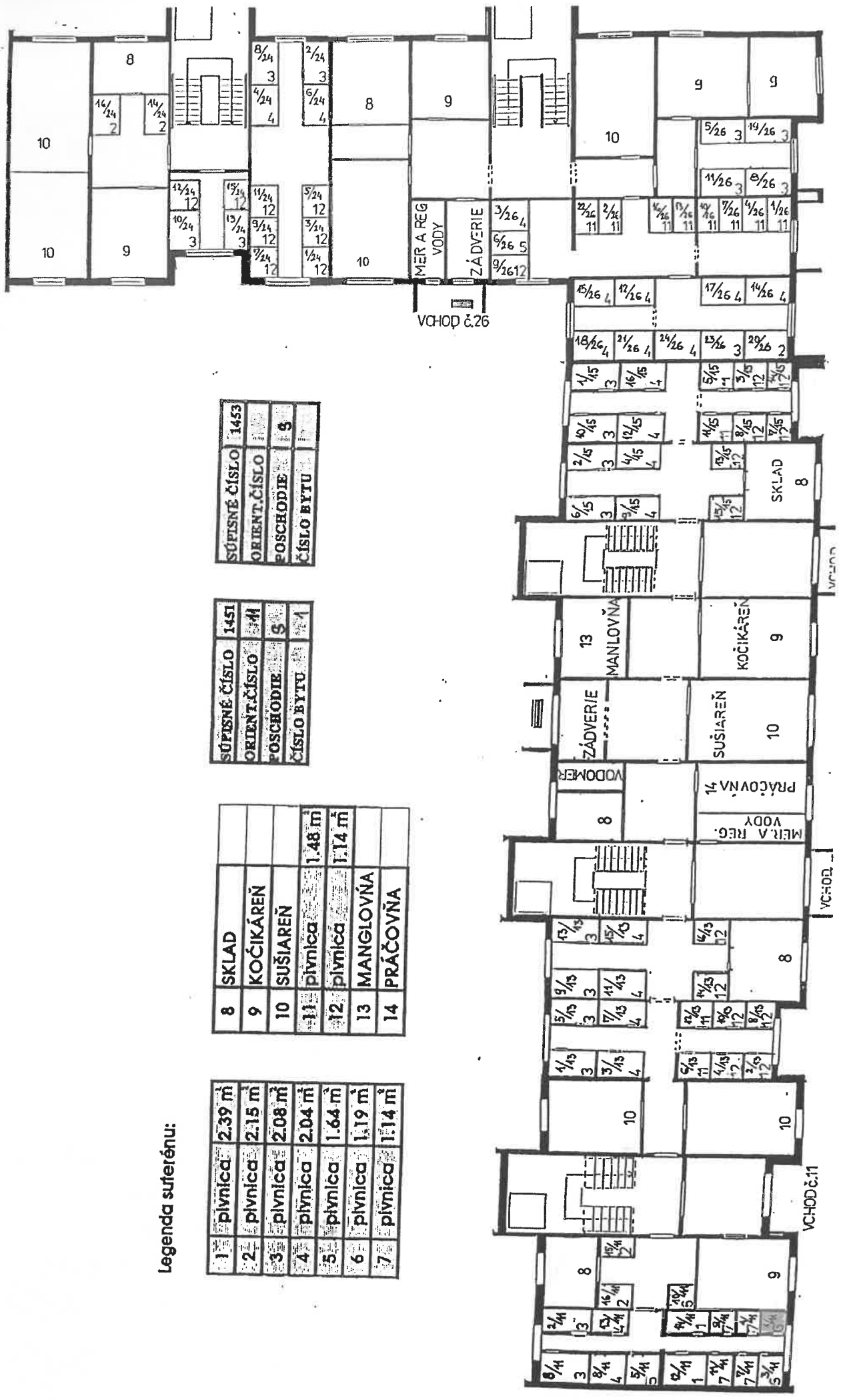
Legenda suferénu:

1	pivnica	2.39 m <sup>2</sup>
2	pivnica	2.15 m <sup>2</sup>
3	pivnica	2.08 m <sup>2</sup>
4	pivnica	2.04 m <sup>2</sup>
5	pivnica	1.64 m <sup>2</sup>
6	pivnica	1.19 m <sup>2</sup>
7	pivnica	1.14 m <sup>2</sup>

8	SKLAD	
9	KOČIKÁREŇ	
10	SUŠIAREŇ	
11	pivnica	1.48 m <sup>2</sup>
12	pivnica	1.14 m <sup>2</sup>
13	MANGLOVNÁ	
14	PRÁČOVŇA	

SÚPISNÉ ČÍSLO	1451
ORIENT.ČÍSLO	41
POSCHODIE	5
ČÍSLO BYTU	1

SÚPISNÉ ČÍSLO	1453
ORIENT.ČÍSLO	9
POSCHODIE	9
ČÍSLO BYTU	9



Zdroj: www.nehnuteľnosti.sk



## 2i byt na predaj - Zvolen Západ, 52 m2

Zvolen, okres Zvolen  
2 izbový byt • 52 m<sup>2</sup>

Iba v TUreality!!! Na predaj útulný 2i byt o výmere 52 m2, nachádzajúci sa na obľúbenom sídlisku Západ vo Zvolene. Je umiestnený na 6. poschodí bytového domu. V byte prebehla čiastočná rekonštrukcia -...

2 izbový byt Zvolen predaj

**109 980 €**  
2 115 €/m<sup>2</sup>



## Predaj krásneho 2i bytu vo Zvolene - sídlis...

Zvolen, okres Zvolen  
2 izbový byt • 52,96 m<sup>2</sup>

TUreality ponúka na predaj tento krásny a príjemný byt, nachádzajúci ...

2 izbový byt Zvolen predaj

**118 000 €**  
2 228,10 €/m<sup>2</sup>



## NA PREDAJ 2 izbový byt ZVOLEN - ZÁPAD

Pražská, Zvolen, okres Zvolen  
2 izbový byt • 64 m<sup>2</sup>

Leaders & Partners reality s.r.o. ponúkame na predaj 2 izbový byt vo...

2 izbový byt Zvolen predaj

**115 000 €**  
1 796,88 €/m<sup>2</sup>



## Na predaj investičný veľký 2 izb.byť s balk...

Pražská, Zvolen, okres Zvolen  
2 izbový byt • 64 m<sup>2</sup>

Ponúkame na predaj v žiadanej lokalite Západ veľký 2 izbový byt s...

2 izbový byt Zvolen predaj

**115 000 €**  
1 796,88 €/m<sup>2</sup>



## Predaj 2 izbového bytu Zvolen Západ

Zvolen, okres Zvolen  
2 izbový byt • 57 m<sup>2</sup>

Ponúkame na predaj 2 izbový byt po čiastočnej rekonštrukcii vo Zvolen...

2 izbový byt Zvolen predaj

**109 000 €**  
1 912,28 €/m<sup>2</sup>

**Fotodokumentácia: byt č.1, Pražská 11, súp.č. 1451, k.ú. Zvolen, mesto Zvolen**



Bytový dom, pohľad od príjazdovej cesty



Bytový dom, pohľad od príjazdovej cesty



Bytový dom, pohľad zadný



Bytový dom, pohľad predný



Vstup do bytového domu



Vstup do bytového domu



Schodisko a výťah



Výťah



Plastové okná v spol. priestoroch



Dvere do bytu

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **35/2024**.

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



Ing. Marta Kalinová

