

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávateľ posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01, Košice

Číslo spisu (objednávky): 014/2025 zo dňa 03.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č.66/2025

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, a to:

- bytu č.43/6.poschodie vo vchode 46 bytového domu ul. A.Hlinku súp.č.2378 na parc.č.5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.2000/443 – ostatná plocha s výmerou 397m²
- parc.č.5753 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 198m²
- parc.č.5754 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5755 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 195m²
- parc.č.5756 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5757 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5758 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²

s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 8139/695285

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.5337.

Počet strán (z toho príloh): 25 (8)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území **Zvolen**, obec Zvolen, okres Zvolen, a to bytu č.43/6.poschodie vo vchode 46 bytového domu ul. A.Hlinku súp.č.2378 na parc.č.5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 s príslušenstvom a pozemkom

- parc.č.2000/443 – ostatná plocha s výmerou 397m²
- parc.č.5753 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 198m²
- parc.č.5754 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5755 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 195m²
- parc.č.5756 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5757 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5758 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²

s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 8139/695285. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.5337.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 26.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 014/2025 zo dňa 03.04.2025 a Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti 014/2025
- Znalecký posudok č.58/2024 vypracovaný Ing. Ľudmilou Becsányiovou, súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:
 - Potvrdenie o veku stavby vydalo Stavebné bytové družstvo Zvolen dňa 08.02.2016
 - Uznesenie 15C/51/2022-319 vydané 09.11.2023 bez vyznačenia právoplatnosti
 - Zameranie bytu a fotodokumentácia vykonané znalkyňou pri obhliadke

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.5337, k.ú. Zvolen vytvorený ISKN dňa 16.04.2025
- Kópia katastrálnej mapy na nehnuteľnosti v k.ú. Zvolen, vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.04.2025
- Miestne šetrenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 25.04.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 25.04.2025
- Informácie o internetových ponukách podobných nehnuteľností v lokalite z realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon)

Vyhláška č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení nasl.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

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

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie (v zmysle platnej STN 734301 najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty...)
- **Bytový dom** je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viac bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle STN 734301 z troch a viac bytov..).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštalačnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.
- **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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli stanovené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4.Q.2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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. Používa sa 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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$VSH_s = TH * k_{PD}$ [€]

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových stránok s realitami.

Vo Zvolene boli zistené v čase ohodnotenia nasledovné ponuky 3i bytov s uvádzanou výmerou 81 až 84m²:

Na sídlisku Zlatý potok:

Na ulici A. Hlinku - kompletne moderne zrekonštruovaný a zariadený 3i byt 81m² za 198 000 Eur (2444 Eur/m² vrátane zariadenia)

Na M. Rázusa – čiastočná cca 20 r. rekonštrukcia 84m² na 3/4.poschodí zatepleného domu za 162 000 Eur (1935 Eur/m²)

Na neuvedenej ulici – zrekonštruovaný 3i-byt 82m² s balkónom a lodžiou na 4.poschodí za 155 000 Eur (1890 Eur/m²)

Z popisu nie je jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či je v jednotlivých ponukách zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Ceny uskutočnených obchodov som nemal k dispozícii. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty považujem teda za menej vhodnú z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou bežného prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 5337 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 16.04.2025

Okres : **611 Zvolen**

Obec : **518 158 Zvolen**

Kat.ú. : **873 705 Zvolen**

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parc.č.2000/443 – ostatná plocha s výmerou 397m²

- parc.č.5753 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 198m²

- parc.č.5754 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²

- parc.č.5755 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 195m²

- parc.č.5756 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²

- parc.č.5757 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²

- parc.č.5758 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²

STAVBY

Bytový dom ul. A. Hlinku súp.č.2378 na parc.č.5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

BYT

Vchod: 46, 6.poschodie, byt č.43

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

8139/695285

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

43 Mihalovičová Janka r. Malčeková, A. Hlinku 2378/46, Zvolen, PSČ 960 01, SR,

Dátum narodenia: 02.12.1968

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Uznesenie 15C/51/2022-319 právoplatné dňa 12.12.2023, Z-2993/2023 - 249/24

Poznámky: Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva evidovaného v katastri nehnuteľností pod V639/2024 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, Hodžova 11, Žilina, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P20/2025 zapísané dňa 11.02.2025 - 230/25.

C. Ďarchy:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA V PROSPECH SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A.HLINKU 2378/42-52

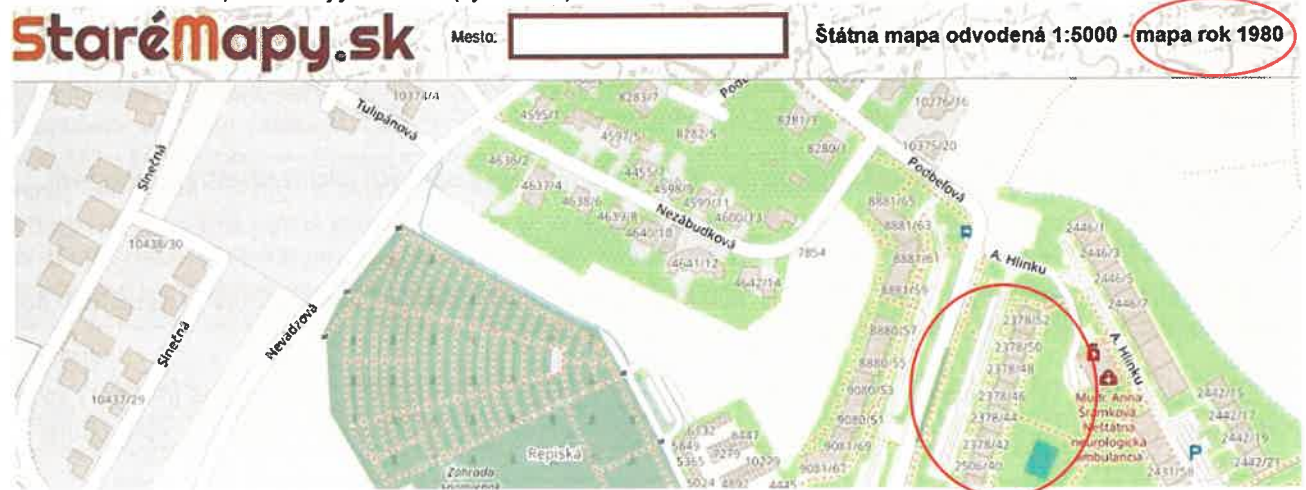
Vlastník poradové číslo 43 Záložné právo k nehnuteľnosti byt číslo 43, číslo vchodu 46, 6. p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č.5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8139/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemkoch registra C KN parc.č.2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina, v podiele 1/1, V-639/2024 z 08.04.2024 - 738/24.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.04.2025 za účasti vlastníčky pani Janky Mihalovičovej so synom.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Ako doklad o veku bolo v podklade doložené potvrdenie Stavebného bytového družstva na rok 1987, tento údaj však vzhľadom na použitý konštrukčný systém panelového domu považujem za nesprávny. Preto som vykonal ďalšie skúmanie. Na dostupnom energetickom štítku vyvesenom vo vchode bytového domu je uvedený rok kolaudácie 1972 a rok poslednej obnovy so zateplením v roku 2022. Keďže panelové domy v použitej sústave **T06B BB** sa realizovali v rokoch 1963 – 1983, považujem údaj na energetickom štítku za relevantný, čo podporuje aj dostupná historická mapa územia z roku 1980, na ktorej je už dom (aj sídlisko) dokončené.



POTVRDENIE

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

A.Hlinku 2378/38 52 Zvolen

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

Stavebné bytové družstvo
960 01 ZVOLEN
[Signature]
Za SBD Zvolen

Energetický štítok

vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
č. 215190/2022/22/015812008/EŠ

Názov budovy: Bytový dom 86 b.j.
Ulice: Žitná, A. Hlinku 42 - 52
Mesto: Zvolen
Okres: Zvolen
Účel spracovania: Významná obnova



Celková podlahová plocha v m²: 8659,3
Rok kolaudácie budovy: 1972
Posledná významná obnova: 2022

Hodnotenie jednotlivých miest spotreby:

Potreba energie na vykurovanie: **B**
Potreba energie na prípravu teplej vody: **B**
Potreba energie na chladenie a vetranie:
Potreba energie na osvetlenie:

Nameraná spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)

Parc. č.: 5753 - 5758
Katastrálne územie: Zvolen
Podiel celkovej podlahovej plochy:
2 - bytový dom 100,0%

Kategória budovy: 2 - bytový dom	Celková potreba energie kWh/(m ² .a)	Primárna energia kWh/(m ² .a)
Verejná budova: ☐		
Globálny ukazovateľ - primárna energia:	75	40
Vysoká energetická hospodárnosť		
A0*/A0/A1/A		A1
B	B	
C		
D		
E		
F		
G		
Energeticky nevhodná		
Normalizované hodnotenie:		☒
Prevádzkové hodnotenie:		☐
Minimálna požiadavka 0,5 R _r :	40	63
Typická budova R _s :	158	252

Znalcom zameraná podlahová plocha bytu vrátane pivnice na spodnom podlaží je 81,18m².

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Údaje katastra boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely nezistené.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

Byt č.43/6.poschodie, vchod 46 bytového domu Ul. A.Hlinku súp.č.2378 na parc.č.5753 až 5758, dom sa užíva od r.1972
Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 8139/695285

Pozemok v spoluvlastníckom podiele:

- parc.č.2000/443 – ostatná plocha s výmerou 397m²
- parc.č.5753 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 198m²
- parc.č.5754 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5755 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 195m²
- parc.č.5756 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5757 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²
- parc.č.5758 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196m²

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

h) Informácie 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:

Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce obytné územie – plochy súborov a skupín bytových domov

Zdroj: Územný plán mesta Zvolen z roku 2001, aktualizovaný ZaD č.1 až ZaD č.15/2024, dostupný na webovej stránke mesta Zvolen.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 3-izbový byt č.43/6.poschodie, ulica A.Hlinku 46, Zvolen

Byt č.43 sa nachádza na 6/8.poschodí radového zatepleného panelového domu súp.č.2378 na sídlisku Zlatý potok na ulici A.Hlinku 46 vo Zvolene. V roku 2022 bol vypracovaný energetický certifikát do energetickej triedy B z hľadiska celkovej potreby energie a do A1 z hľadiska globálneho ukazovateľa – primárnej energie, pričom čiastočné zateplenie fasád bolo zrealizované pred rokom 2012 (podľa vyhotovenia, technického stavu a použitej hrúbky zateplenia okolo roku 2005 - 2007), pričom medzi navrhované úpravy je uvedené dokončenie zateplenia spodného podlažia, schodišťového priestoru, dokončenie výmeny okien.

Dom má vymenené vchodové dvere z oboch strán za hliníkové s čiastočným zasklením, plastové okná v spoločných priestoroch schodišťa, malé okná na spodnom podlaží s pivnicami a spoločnými priestormi, prevažne plastové sú aj okná v bytoch, zateplené fasády, strecha, vymenené klampiarske konštrukcie. Sanované boli aj balkóny, lodžie pri šatníkoch/komorách majú pôvodnú striekanú úpravu, na podlahe dlažbu. Na podlahe v komunikačných priestoroch novšia keramická dlažba, opravené boli aj vnútorné omietky, vymenené a zateplené rozvody ležaté i stúpačky. Vchod je chránený kamerovým systémom.

Bytový dom sa užíva pravdepodobne od roku 1972. Bol realizovaný v konštrukčnom systéme T06B BB, má šesť vchodov, 9.nadzemných podlaží. Na spodnom podlaží je vstup z dvoch strán, spoločné priestory (kočíkareň, sušiareň, žehliareň), pivnice bytov a komunikačné priestory. Na poschodiach sú umiestnené byty, po dva na každom poschodí, spolu je vo vchode 16 bytov. V priestoroch nad vstupom bol v tomto variante modulový systém rozdelený medzi byty a miesto izby tu boli vytvorené šatníky/komory a rozdelená lodžia.

Jedná sa o celostenový monolitický konštrukčný systém s modulom nosných stien 3,6m. Pôvodný obvodový plášť v priečeli je z troskopemzokeramzitbetónových panelov hrúbky 240mm. Štítová stena z panelov hr.300mm. Strecha dvojplášťová, izolovaná natavovanými asfaltovými pásmi vo viacerých vrstvách, tepelná izolácia pórobetónové panely a čadičová vlna, pri zateplení bola doplnená horná izolácia. Stropy z prefabrikovaných panelov hrúbky 120mm. Vertikálna komunikácia je zabezpečená železobetónovým schodiskom a výťahom. V zrkadle schodišťa je osobný výťah v novej výťahovej šachte. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná v bytoch a spoločných priestoroch prevažne novšie plastové. Vnútorné omietky hladké, vonkajšie akrylátové, prevažne na tenší zatepľovací systém, okrem spodného podlažia, priestoru lodží, schodišťového priestoru. Podlahy v komunikačných priestoroch a schodišti z vymenenej keramickej dlažby. Pôvodné bytové jadrá boli kovoplastické, väčšinou boli vlastníckmi pri obnove bytov nahradené prevažne murovanými. V dome je inštalovaný rozvod CZT, elektriny, plynu, vody, kanalizácie, dátové rozvody.

Základnú životnosť obytného domu stanovujem na základe použitých materiálov a technického vyhotovenia na 80 rokov. Opotrebenie konštrukcií vzhľadom na vykonanú obnovu stanovujem analytickou metódou.

Celková podlahová plocha bytu s príslušenstvom bola získaná zameraním pri obhliadke a je **81,18m²**.

Byt je väčší trojizbový, čiastočne zrekonštruovaný prevažne okolo roku 2005 – výmena okien za plastové, realizácia laminátových podláh v predsieni, kuchyni, dvoch izbách. Realizovaná bola aj výmena radiátorov, časti elektroinštalácie s bytovým rozvádzačom, stierky, výmena kuchynskej linky i novšia laminátová podlaha v jednej izbe s nedokončenými detailmi – ukončujúce olištovanie, prechodové lišty medzi miestnosťami. Bytové jadro je pôvodné kovoplastické s pôvodnou sanitou.

K bytu patrí predsieň, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC, šatník s východom na malú lodžiu (lodžie sú umiestnené v priestore nad vstupom do domu) a pivnica na spodnom podlaží bytového domu. Byt má aj malý balkón prístupný z jednej izby.

Kuchynská linka bola novšia sektorová, vybavená nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, kombinovaným šporákom, digestorom a pod pracovnou doskou je osadená aj samostatne stojaca umývačka riadu. Stena pri linke je obložená keramickým obkladom.

Kúpeľňa a WC v pôvodnom jadre je vybavená pôvodným typovým vybavením – smaltovanou vaňou a trojuholníkovým umývadlom so spoločnou batériou a odtokom, kombi misa v samostatnej miestnosti. Na podlahe vymenené PVC.

Podlahy v predsieni, v izbách, kuchyni laminátové s lokálne chýbajúcim olištovaním pri styku so stenami, prechodovými lištami, v kúpeľni, WC je PVC, na balkóne, lodži keramická dlažba. Dvere sú prevažne pôvodné hladké – plné i čiastočne zasklené, niektoré majú vymenené kovanie.

Okná v byte sú plastové s izolačným dvojsklom, doplnené vnútornými žalúziami. Bytový rozvádzač vymenený.

Na spodnom podlaží domu je murovaná pivnica, na podlahe staré PVC.

K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, špecifikácia podľa zmluvy i spoluvlastnícky podiel na pozemku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami TO
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	
2,6*3,44+1,54*0,14	9,16
WC	
0,83*1,18	0,98
Kúpeľňa	
1,59*1,59	2,53
Kuchyňa	
1,79*2,55+3,45*2,11	11,84
Izba	
5,94*3,44	20,43
Izba	
4,69*3,44	16,13
Izba	
3,38*3,43	11,59
Šatník	0,00
1,68*3,46	5,81
Výmera bytu bez pivnice	78,47
Pivnica	
1,2*2,26	2,71
Vypočítaná podlahová plocha	81,18
Balkón	
Lodžia	

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: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,87
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,50
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,79
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,92

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,35
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,14
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,15	3,45	3,36
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,68
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,14
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,07
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,92
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
	Ďalšie konštrukcie				
22	Balkón	-	-	1,00	0,97
23	Lodžia	-	-	1,00	0,97
24	Kamerový systém	-	-	0,50	0,49
	Zariadenie bytu				
25	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,89
26	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,49
27	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
28	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,68
29	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43
30	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	3,07
31	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
32	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
33	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
34	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,95
35	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,95
36	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,17
37	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,89
38	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,22
	Spolu	100,00		102,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 102,75 / 100 = 1,0275$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 1,037 * 1,0275 * 1,00$$

$$VH = 1\,327,87 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 66,25% pri uvažovanom veku domu 53 rokov a životnosti 80 rokov ($53/80 \cdot 100$). U novších prvkov bytu a domu je uvažované s opotrebením 3,75-35% - váhovým priemerom. U rekonštruovaných konštrukcií neznámeho veku je opotrebenie odhadované podľa stavu zisteného pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,87	66,25	3,23
2	Zvislé konštrukcie	17,50	66,25	11,59
3	Stropy	7,79	66,25	5,16
4	Schody	2,92	66,25	1,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,35	16,25	0,87
6	Krytina strechy	2,14	16,25	0,35
7	Klampiarske konštrukcie	0,97	10,00	0,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,36	16,25	0,55
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,95	10,00	0,20
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,49	25,00	0,12
12	Okná	6,81	25,00	1,70
13	Povrchy podláh	0,58	10,00	0,06
14	Vykurovanie	2,68	3,75	0,10
15	Elektroinštalácia	2,04	10,00	0,20
16	Bleskozvod	0,97	35,00	0,34
17	Vnútorný vodovod	2,14	3,75	0,08
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	3,75	0,07
19	Vnútorný plynovod	1,07	3,75	0,04
20	Výťahy	2,92	3,75	0,11
21	Ostatné	1,95	3,75	0,07
22	Balkón	0,97	35,00	0,34
23	Lodžia	0,97	35,00	0,34
24	Kamerný systém	0,49	0,00	0,00
25	Úpravy vnútorných povrchov	3,89	66,25	2,58
26	Vnútorné keramické obklady	0,49	66,25	0,32
27	Dvere	1,95	66,25	1,29
28	Povrchy podláh	2,68	20,00	0,54
29	Vykurovanie	2,43	20,00	0,49
30	Elektroinštalácia	3,07	60,00	1,84
31	Vnútorný vodovod	0,97	2,50	0,02
32	Vnútorná kanalizácia	0,97	2,50	0,02
33	Vnútorný plynovod	0,49	2,50	0,01

34	Ohrev teplej vody	1,95	2,50	0,05
35	Vybavenie kuchýň	1,95	15,00	0,29
36	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	1,17	66,25	0,78
37	Bytové jadro bez rozvodov	3,89	66,25	2,58
38	Ostatné	1,22	66,25	0,81
	Opotrebenie			39,17%
	Technický stav			60,83%

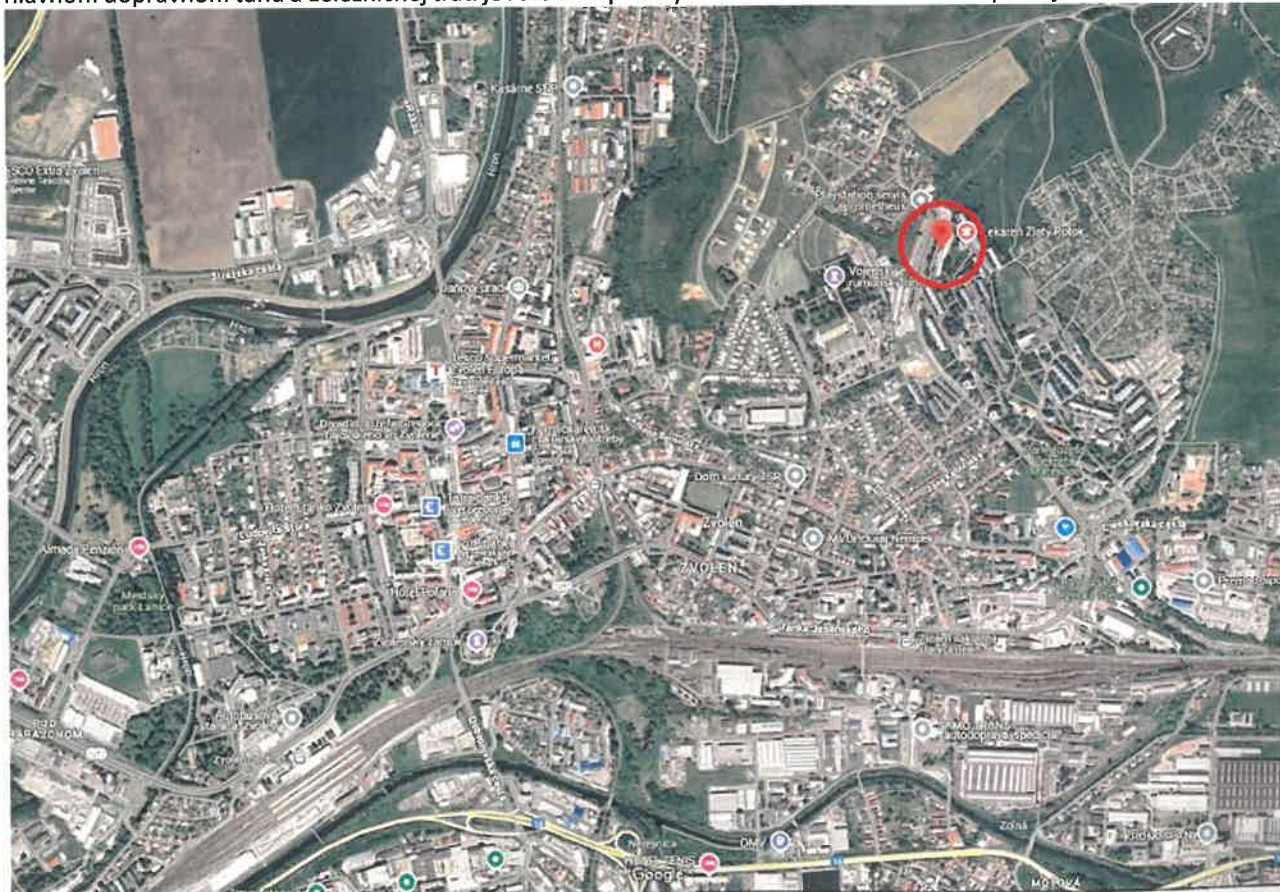
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,327,87 \text{ €/m}^2 * 81,18 \text{ m}^2$	107 796,49
Technická hodnota	60,83% z 107 796,49 €	65 572,60

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 6/8.poschodí čiastočne zatepleného radového panelového domu na ulici A.Hlinku 46 na kopci na sídlisku Zlatý potok vo východnej časti Zvolena blízko záhradkárskej osady i staršej i novej lokality rodinných domov. V okolí sú podobné bytové domy, lekáreň, neďaleko verejný cintorín, radové garáže, športový areál, materská škola, obchod. Vo dvore medzi domami bývalý obchod, v súčasnosti fitness. Dom sa nachádza v pešej dostupnosti do centra mesta. Poloha je vhodná na bývanie. Okresné mesto Zvolen má cca 39 200 obyvateľov, leží na rieke Hron neďaleko krajského mesta Banská Bystrica, letiska a kúpeľov Sliač, Kováčová. V južnej časti mesta popri hlavnom dopravnom ťahu a železničnej trati je rozsiahla priemyselná lokalita vrátane drevospracujúceho závodu Bučina.





b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol byt sprístupnený, v zchovalom stave po čiastočnej postupnej rekonštrukcii, prevažne z roku 2005, Hygienické jadro je pôvodné kovoplastické. Byt je orientovaný je prevažne na západ (SZZ) do ulice – dve izby, šatník, balkón, lodžia, na východ (JVV) najväčšia izba a kuchyňa. Dom je v primeranom technickom stave po postupnej obnove spojennej so starším čiastočným zateplením (pred rokom 2012) ukončenej v roku 2022 (strecha, výťah, vnútorné priestory). Byt je užívaný, je predpoklad aj ďalšieho využitia na bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viažuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva pre bankový ústav, s poznámkou o začatí výkonu záložného práva. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na ulici A.Hlinku 46 vo Zvolene na sídlisku Zlatý potok, s vyhovujúcou dostupnosťou do centra mesta. Miesto je vhodné na bývanie, v okolí s kompletným občianskym vybavením (školy, obchody, nemocnica, športový areál). Dopyt v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Bytový dom je po postupnej hĺbkovej obnove s vymenenými výplňami otvorov, rozvodní, zateplený, byt je po čiastočnej rekonštrukcii s pôvodným jadrom. Prašnosť a hlučnosť okolia je od dopravy bežná. V susedstve sú obytné panelové domy s počtom okolo 48 bytov, hustota obyvateľstva vysoká. Vo vchode domu je 16 bytov. V dosahu do 5 minút je zastávka MHD alebo taxislužba a následne aj autobus a železnica, na Sliači letisko. Lokalita je štandardne vybavená občianskym vybavením. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Príslušenstvo bytového domu tvorí kočíkareň, bývalá práčovňa, sušiareň, výťah. Dom je napojený na CZT, elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu. Orientácia hlavných miestností bytu je prevažne na západ, východ. Byt je situovaný na 6/8.poschodí a hodnotím ho ako priemerný. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ

nehnutelnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,45.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,450 + 2,900)	4,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,900
III. trieda	Priemerný koeficient	1,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,798
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,450 - 1,305)	0,145

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,450	10	14,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,450	30	43,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,900	7	20,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,350	5	21,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,450	6	8,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,798	10	7,98
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,350	8	34,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,450	6	8,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,450	5	7,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 7 a vyššom podlaží	III.	1,450	9	13,05
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,450	7	10,15
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,350	7	30,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,350	6	26,10

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,798	4	3,19
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,900	5	14,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,450	20	29,00
	Spolu			145	293,92

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 293,92 / 145$	2,027
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 65\,572,60 \text{ €} * 2,027$	132 915,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Zvolen

Mierne svahovitý pozemok parc.č.5753 – 5758 je evidovaný na LV ako zastavaná plocha a nádvorie, je v celosti zastavaný bytovým domom, parcela č.2000/24 je ostatná plocha pred vstupmi do domu. V blízkosti štandardné sídliskové občianske vybavenie. Vyhovujúce napojenie na autobusovú i železničnú dopravu, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
2000/443	ostatná plocha	397,00	1/1	8139/695285	4,65
5753	zastavaná plocha a nádvorie	198,00	1/1	8139/695285	2,32
5754	zastavaná plocha a nádvorie	196,00	1/1	8139/695285	2,29
5755	zastavaná plocha a nádvorie	195,00	1/1	8139/695285	2,28
5756	zastavaná plocha a nádvorie	196,00	1/1	8139/695285	2,29
5757	zastavaná plocha a nádvorie	196,00	1/1	8139/695285	2,29
5758	zastavaná plocha a nádvorie	196,00	1/1	8139/695285	2,29
Spolu výmera					18,41

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	5,3625
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 5,3625$	89,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2000/443	$397,00 \text{ m}^2 * 89,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8139/695285$	413,70
parcelsa č. 5753	$198,00 \text{ m}^2 * 89,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8139/695285$	206,33
parcelsa č. 5754	$196,00 \text{ m}^2 * 89,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8139/695285$	204,25
parcelsa č. 5755	$195,00 \text{ m}^2 * 89,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8139/695285$	203,20
parcelsa č. 5756	$196,00 \text{ m}^2 * 89,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8139/695285$	204,25
parcelsa č. 5757	$196,00 \text{ m}^2 * 89,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8139/695285$	204,25
parcelsa č. 5758	$196,00 \text{ m}^2 * 89,02 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8139/695285$	204,25
Spolu		1 640,23

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva pre bankový ústav, s poznámkou o začatí výkonu záložného práva. Znalcovi nie sú známe žiadne nedostatky, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia bol byt č.43/6.poschodie v dome súp.č.2378 na parc.č.5753 - 5758, ulica A.Hlinku 46, Zvolen. Merný ukazovateľ VŠH je 1658 Eur/m² podlahovej plochy bytu vrátane podielu na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
3i byt č.43/6.posch. A. Hlinku 46, Zvolen	1/1	132 915,66
Pozemky		
k.ú.Zvolen - parc. č. 2000/443 (4,65 m ²)	1/1 z 8139/695285	413,70
k.ú.Zvolen - parc. č. 5753 (2,32 m ²)	1/1 z 8139/695285	206,33
k.ú.Zvolen - parc. č. 5754 (2,29 m ²)	1/1 z 8139/695285	204,25
k.ú.Zvolen - parc. č. 5755 (2,28 m ²)	1/1 z 8139/695285	203,20
k.ú.Zvolen - parc. č. 5756 (2,29 m ²)	1/1 z 8139/695285	204,25
k.ú.Zvolen - parc. č. 5757 (2,29 m ²)	1/1 z 8139/695285	204,25
k.ú.Zvolen - parc. č. 5758 (2,29 m ²)	1/1 z 8139/695285	204,25
Spolu pozemky (18,41 m²)		1 640,23
Všeobecná hodnota celkom		134 555,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		135 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťpäťtisíc Eur		

V Košiciach, dňa 26.04.2025

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka 014/2025 z 03.04.2025
- Protokol z obhliadky dňa 25.04.2025
- Výpis z LV č.5337 – čiastočný výpis, k.ú.Zvolen
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen
- Pôdorys bytu so zameraním
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 16.4.2025
Čas vyhotovenia : 18:47:38
Údaje platné k : 15.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5337 ČIASŤ ČOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2000/443	397	Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5753	198	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5754	196	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5755	195	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5756	196	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5757	196	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5758	196	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

2378	5753 5754 5755 5756 5757 5758	9	Bytový dom, ul. A.Hlinku		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 46	Poschodie 6	Číslo bytu 43	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8139/695285
Stupisné číslo 2378	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
43	Mihalovičová Janka r. Malčeková, A. Hlinku 2378/46, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 02.12.1968		1/1
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 15C/51/2022-319 právoplatné dňa 12.12.2023, Z-2993/2023 - 249/24		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva evidovaného v katastri nehnuteľnosti pod V- 639/2024 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, Hodžova 11, Žilina . zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P- 20/2025 zapísané dňa 11.02.2025 - 230/25.		-
Správca - Neevidovani			
Iná oprávnená osoba - Neevidovani			

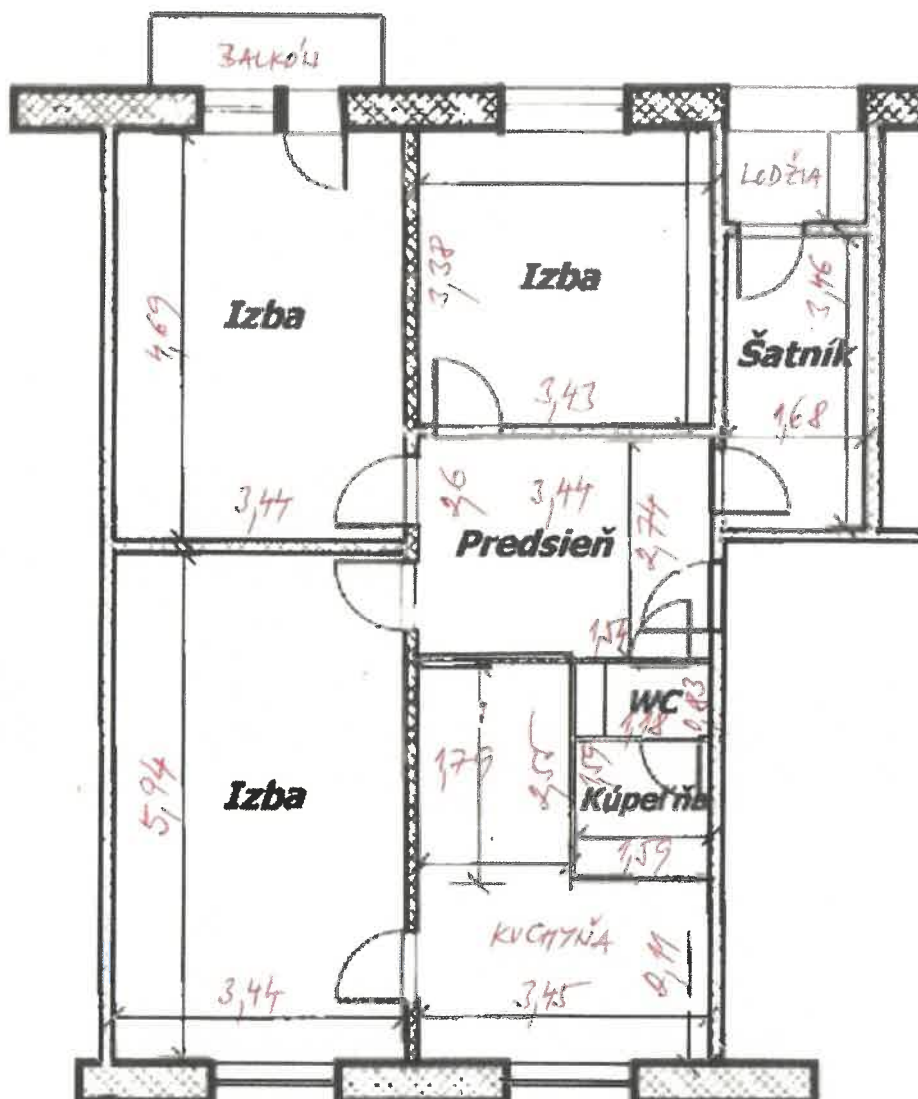
Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA V PROSPECH SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A.HLINKU 2378/42-52
-	Na B47,135 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 47, číslo vchodu 46, 8.p. v bytovom dome sup. číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v podiele 1/1 a spoluvl. podiel o veľkosti 8139/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, V 429/2016 z 09.03.2016 - 942/16

-	Na B52,121 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 52, číslo vchodu 48, 2.p. v bytovom dome súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8139/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, Bratislava, IČO: 36 854 140 v podiele 1/1, V 1510/2016 z 06.06.2016 - 2044/16
-	Na B11,144 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 11, číslo vchodu 42, 6.p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8151/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31 318 916 v podiele 1/1, V 1347/2019 z 03.06.2019 - 1957/19, 2870/19
-	Na B66,147 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 66, číslo vchodu 50, 1.p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6123/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 v podiele 1/1, V 3621/2020 z 30.11.2020 - 3963/20, 4187/20
-	Na B46,129,130 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 46, číslo vchodu 46, 7.p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6123/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 v podiele 1/1, V 4052/2020 z 05.01.2021 - 18/21, 1887/21
-	Na B46,129,130 - Záložné právo k nehnuteľnostiam byt č. 46, číslo vchodu 46, 7.p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6123/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 v podiele 1/1, V 4052/2020 z 05.01.2021 - 19/21, 1887/21
-	B4,154,155,156 - Vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bezodplatného užívania nehnuteľnosti byt č. 4, číslo vchodu 42, 2.p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6111/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Tomáš Strobl, rodné priezvisko Strobl, dátum narodenia 15.06.1942, A. Hlinku 42, Zvolen a Valéria Stroblová, rodné priezvisko Konôpková, dátum narodenia 07.12.1943, A. Hlinku 42, Zvolen v podiele 1/1 na základe darovacej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena V 3157/2022 z 26.10.2022 - 3739/22
-	B13,109 Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 13, číslo vchodu 42, 7.p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8139/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina v podiele 1/1, V 278/2023 z 03.03.2023 - 526/23
-	B82,114,120 Vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného a trvalého bývania a užívania bytu číslo 82, 1.p., číslo vchodu 52, súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8139/695285 na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Anna Ďuricová rod. Šoučíková nar. 26.11.1947, A.Hlinku 2378/52, Zvolen v celom rozsahu, V 4837/2022 z 26.04.2023 - 900/23
-	Na B32, 161 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt číslo 32, číslo vchodu 44, 8.p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v podiele a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8151/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina, V-2555/2024 z 23.10.2024 - 2327/24, 2405/24.
Vlastník poradové číslo 43	Záložné právo k nehnuteľnosti byt číslo 43, číslo vchodu 46, 6. p., súpisné číslo stavby 2378 na pozemkoch registra C KN parc.č. 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8139/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemkoch registra C KN parc. č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina, v podiele 1/1, V-639/2024 z 08.04.2024 - 738/24.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



PIVNICA : 1,2 x 2,26

6.poschodie

Byt č.43 v byt.dome s.č.2378
Ul.A.Hlinku
Zvolen

Bytový dom súp.č.2378 na parc.č.5753 - 5758, k.ú. Zvolen, vchod ul. A.Hlinku 46



Byt č.43/6.poschodie – vstup, predsieň, kuchyňa



Izby



Kúpeľňa, WC, balkón, lodžia



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 66/2025

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

Podpis znalca

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters that appear to be 'H' followed by a long horizontal stroke and a curved line at the end.

