

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): 007/2025 zo dňa 20.05.2025

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.96/2025***

Vo veci

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

- bytu č.39/3.poschodie v bytovom dome „Táľium“ ul.L.Svobodu 58, 60, 62, 64 súp.č.2499 na pozemku: - parc.č.2993/621 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 673m²

s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 1/64

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.3160.

Počet strán (z toho príloh): 27 (12)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Poprad, obec Poprad, okres Poprad, a to **bytu č.39/3.poschodie** v bytovom dome „Tálium“ súp.č.2499 na pozemku parc.č.2993/621 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 673m², s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 1/64. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.3160.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 16.06.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 19.06.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č.12/2010, spracovateľ Ing. Stanislav Čurilla, ktorý bol použitý ako podklad pre vypracovanie a súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:

- Kúpna zmluva na podnikový byt z roku 2005
- Potvrdenie SVB - Tálium – doklad o veku bytového domu
- typický pôdorys bytového domu so zameraním bytu znalcom
- čiernobiela fotodokumentácia zo dňa 22.1.2010

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.3160 k.ú. Poprad zo dňa 11.06.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti, k.ú. Poprad zo dňa 11.06.2025
- Fotodokumentácia z exteriéru pri miestnom šetrení dňa 16.06.2025 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Informácie o ponukových cenách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

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.527/2002 Z.z. – 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 (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

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

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 1.Q.2025

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 STN 734301:2021 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 734301:2021 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, inštaláčnymi 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: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

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 ŠU SR platných pre 1.Q.2025.

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 portálov s realitami.

V k.ú. Poprad boli v ponuke viaceré 3i byty s uvádzanou výmerou okolo 68m²:

Na L.Svobodu – v roku 2007 čiastočne zrekonštruovaný 3i byt 68m², s lodžiou, murované jadro, lamináty, plastové okná, na 3.poschodí zatepleného panelového domu za 140 000 Eur (2055 Eur/m²)

Na Tomášikovej – čiastočne zrekonštruovaný 3i byt 68m², s lodžiou, jadro s vaňou, samostatné WC, bezpečnostné dvere, lamináty a dlažba, plastové okná, vstavaná skriňa na chodbe, na 7/8.poschodí panelového domu s opravenou strechou r.2020, za 147 000 Eur (2161 Eur/m²)

Na Rastislavovej – v roku 2007 čiastočne zrekonštruovaný 3i byt 68m², s lodžiou, pôvodné silikátové jadro, lamináty, plastové okná, orientácia V/Z na 7/8.poschodí nezatepleného panelového domu z r.1991 za 147 000 Eur (2161 Eur/m²)

Na Záborského – kompletne zrekonštruovaný 3i byt 68m², zasklená lodžia, jadro so sprchou, samostatné WC, lamináty a dlažba, plastové okná, na 2/8.poschodí zatepleného panelového domu, za 153 000 Eur (2262 Eur/m²)

Z popisu nie je vždy zrejmé príslušenstvo bytu, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či v jednotlivých ponukách je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.3160 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 11.06.2025

Okres : 706 Poprad

Obec : 523 381 Poprad

Kat.ú.: 848 174 Poprad

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.2993/621 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 673m²

1 - pozemok v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti – 801 – iná ochrana

STAVBY

Bytový dom „Tálim“, ul. L.Svobodu, or.č.58, 60, 62, 64 súp.č.2499 na parc.č.2993/621

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

BYTY

Vchod: 62, 3.poschodie, byt č.39

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **1/64**

Plomba vyznačená na základe Z-2499/2023 (Listina o zániku záložného práva ...)

vlastník

68 Lačná Viera r. Lačná, Ludvíka Svobodu 2499/62, Poprad, PSČ 058 01, SR,

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia: 16.04.1979

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2899/05

Poznámky: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653 - Poznomená sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. 0292/62639/2016 zo dňa 15.03.2016 formou dobrovoľnej dražby podľa P 138/2016 (byt č. 39/3.p.)

JUDr. Darina Solárová - advokát, Škultétyho 3, Košice - Poznomená sa žiadosť o zápis poznámky v zmysle § 44a O.s.p. o prebiehajúcom súdnom konaní vo veci žaloby o zdržanie sa výkonu záložného práva zo dňa 04.04.2016 vedenom na Okresnom súde Poprad pod č.k. 9C 122/2016 zo dňa 11.04.2016 podľa P 174/16 (byt č. 39/3.p.)

Okresný súd Poprad - Poznomená sa Uznesenie OS Poprad v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia s prísl. č.k. 9C 122/2016 zo dňa 10.05.2016 - zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou podľa P 215/16; Uznesenie Krajského súdu v Prešove č.k. 12Co 111/2016, 9C 122/2016 zo dňa 29.09.2016, Z 4698/16 (byt č. 39/3.p.)

Exekútorský úrad Prešov, JUDr. Stanislav Moskvíč - Poznomená sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľnosti 119EX 390/21 zo dňa 04.05.2021, P-187/2021 (byt č. 39/3.p.)

C. Ďalšie:

Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu s.č. 2499.

Vlastník poradové číslo 68 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 0494579146 zo dňa 03.10.2011 podľa V 3599/11 zo dňa 21.10.2011 (byt č. 39/III.p.)

Vlastník poradové číslo 68 Exekútorský úrad Prešov, JUDr. Stanislav Moskvíč - Poznomená sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 119EX 390/21 zo dňa 19.08.2021, Z-3670/2021 (byt č. 39/3.p.) - číslo zmeny 2959/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 16.06.2025, za účasti znalca Ing. Martina Hromjára. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 16.06.2025 z exteriéru – nehnuteľnosť vlastníkom nesprístupnená.

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

V dostupnom podklade - staršom znaleckom posudku z roku 2010 bol schematický pôdorys ohodnocovaného bytu s rozmermi zo zamerania a charakteristický pôdorys bytového domu zo zmluvy o prevode vlastníctva podnikového bytu. Ako doklad o veku bolo použité potvrdenie SVB Tálum, kde sa uvádza, že výstavba domu bola dokončená roku 1977. V dostupnej kúpnej zmluve na byt z roku 2005 sa uvádza podlahová plocha bytu s príslušenstvom 65,2m² (pravdepodobne bez pivnice). Zameraná plocha bytu znalcom v roku 2010 vrátane pivnice 4,19m² bola 69,29m², čo je rozdiel plus 4,09m².

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

Dostupné údaje boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely okrem podlahovej plochy bytu 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.39/3.poschodie bytového domu súp.č.2499 na parc.č.2993/621, obytný dom sa užíva od roku 1977

- Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1/64

Pozemok v spoluvlastníckom podiele: - parc.č.2993/621 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 673m²

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 existujúce plochy dopravnej vybavenosti

Zdroj: Komplexný výkres priestorového usporiadania, september 2024

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 3-i byt č.39/3.posch., ul.L.Svobodu 62, Poprad

3-izbový byt č.39 sa nachádza na 3/7.poschodí zatepleného panelového bytového domu súp.č.2499 na parc.č.2993/621 v Poprade vo vchode 62 na ulici L. Svobodu.

Dom mal vymenené okná i vchodové dvere z oboch strán za plastové, má zateplenú fasádu. Dom bol postavený v roku 1977 ako radový v konštrukčnom systéme T06B, má 8 nadzemných podlaží s bytmi a suterén, vo vchode je spolu 16 bytov – po dva na každom nadzemnom podlaží

Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, popis, výmera, vybavenie a technický stav je prevzatý z dostupného podkladu.

Predmetný byt sa nachádza v meste Poprad na ulici L. Svobodu č. 62. Obytný dom je 16 bytová budova, ktorá má 8 nadzemné obytné podlažia a prízemie, kde sú pivnice a spoločné priestory. Obytný dom je napojený na miestny rozvod elektrickej, vodovodnej, kanalizačnej a plynovodnej siete. Obytný dom bol postavený v roku 1977.

Obytný dom je riešený ako panelový dom – zateplený v roku 2007. Založenie objektu je na základových monolitických pásoch a pätkách z prostého betónu. Stropy sú panelové. Strecha plochá. Krytina ťažká lepenka. Úprava vonkajších povrchov je štuková, vnútorné omietky vápenné štukové. Schody PVC. Okná plastové. Dvere hladké biele. Podlaha keramická a PVC. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Vykurovanie z centrálnej kotolne. Rozvod vody studenej a teplej. Vnútorná kanalizácia je zaústená do verejnej kanalizácie. Je zavedený zemný plyn. Budova je vybavená bleskozvodom, výtahom a požiarnymi hydrantami.

Predmetný byt sa nachádza na treťom poschodí obytného domu a pozostáva z troch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC a chodby. Súčasťou bytu je pivnica na prízemí obytného domu.

V byte sú omietky stierkou, keramický obklad v kuchyni, dvere dyhované, podlahy PVC, vykurovanie z centrálnej kotolne radiátormi panelovými, elektroinštalácia svetelná, rozvod teplej a studenej vody, ohrev teplej vody z centrálnej kotolne. Kuchyňa je vybavená plynovým sporákom s elektickou rúrou, odsávačom pár a kuchynskou linkou na báze dreva. Vnútorné hygienické zariadenia pozostávajú z vane ocaľovej, umývadla a WC. Bytové jadro je umakartové. Vstavaná skriňa. Rozvody televízie pod omietkou, domáci telefón, odvetrávanie malých miestností.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami T0
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba	
4,75*3,45	16,39
Izba	
4,75*3,45	16,39
Izba	
3,45*3,45	11,90
Kuchyňa	
3,45*1,85+1,6*0,94	7,89
Chodba	
3,45*2,6	8,97
Kúpeľňa	
1,6*1,6	2,56
WC	
1,18*0,85	1,00
Výmera bytu bez pivnice	65,10
Pivnica	
3,25*1,29	4,19
Vypočítaná podlahová plocha	69,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

3

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	4,70
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,92
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,52
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	5,40
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,07
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,52
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47

12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,58
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,58
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,07
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,05	2,10	1,97
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,88
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,76
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,13
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,88
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,35
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,35
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,82
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútrotný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,26
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,51
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,76
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,52
Spolu		100,00		106,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 106,40 / 100 = 1,064$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 1,037 * 1,0640 * 1,02$$

$$VH = 1\,447,58 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
3i byt č.39/3.posch. L.Svobodu 62, Poprad	1977	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 447,58 €/m ² * 69,29m ²	100 302,82
Technická hodnota	40,00% z 100 302,82 €	40 121,13

82
13



1

3

7

17

—

,13

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza na východnom okraji sídliska Juh, oproti za cestou s linkami MHD sú radové garáže. Dopyt v čase ohodnotenia je v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Miesto je vhodné na bývanie. Lokalita je územne vybavená miestnymi komunikáciami, miestnou dopravou autobusovou, parkoviskami, verejnou zeleňou, občianskou vybavenosťou. Nehnuteľnosť vzhľadom na vek je primerane udržiavaná, nevyžaduje opravu, je po čiastočnej obnove. Prašnosť okolia a hluk od dopravy bežný, lokálne zvýšený z východnej strany od cesty. V susedstve sú obytné domy panelové. V dome so 4 vchodmi je po 16 bytov vo vchode. V dosahu je zastávka MHD a následne aj autobus a železnica, letecká doprava. Lokalita je vybavená školami materskou, základnou i strednou, v meste je vybavenie na úrovni okresného mesta vrátane nemocnice, Letisko slúžiace aj pre prepravu turistov, keďže mesto je na podhorí Vysokých Tatier. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Príslušenstvo obytného domu tvorí kočíkareň, spoločný priestor, výmenníková stanica. Samotný byt nebol sprístupnený. Orientácia miestností je na východ a západ. Byt je na 3/7.poschodí v strednej sekcii a charakterizujem ho ako priemerný. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,9.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha v_i	Výsledok $KPDI * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,900	10	19,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,800	7	26,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,700	5	28,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,900	6	11,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,045	10	10,45
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	8	45,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,900	6	11,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				

	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	5,700	9	51,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,900	7	13,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,700	6	34,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,045	4	4,18
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,900	20	38,00
	Spolu			145	419,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 419,33 / 145$	2,892
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 40\,121,13 \text{ €} * 2,892$	116 030,31 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Poprad

Pozemok v intraviláne okresného mesta Poprad, v juhovýchodnej časti mesta, vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok je mierne svahovitý, zastavaný obytným domom v lokalite s vhodnou občianskou vybavenosťou v blízkom okolí a vyhovujúcou dostupnosťou do centra mesta. Zastávka MHD pred domom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2993/621	zastavaná plocha a nádvorie	673,00	1/1	1/64	10,52

Obec:

Poprad

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, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,20
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)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	4,3680
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 4,3680$	72,51 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{POZ}} = 1/1 * 1/64 * 48\,799,23 \text{ €}$	762,49 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2993/621	$673,00 \text{ m}^2 * 72,51 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 1/64$	762,49
Spolu		762,49

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná táčha záložného a exekučného záložného práva, poznámky o začatí výkonu záložného práva a plomba Z-2499/2023 (listina o zániku záložného práva...) Ohodnotenie bolo vykonané z dostupných podkladov, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Znalci nie sú známe iné nedostatky, ktoré by obmedzovali užívanie nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je byt č.39/3.poschodie v dome súp.č.2499 na parc.č.2993/621, k.ú. Poprad, vchod L. Svobodu 62, Poprad. Merný ukazovateľ VŠH je 1686 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a podielom na pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
3i byt č.39/3.posch. L.Svobodu 62, Poprad	1/1	116 030,31
Pozemky		
k.ú.Poprad - parc. č. 2993/621 (10,52 m ²)	1/1 z 1/64	762,49
Všeobecná hodnota celkom		116 792,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		117 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemnásttisíc Eur		

V Košiciach dňa 19.06.2025

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.007/2025
- Protokol č.007/2025
- Výpis z listu vlastníctva č.3160, k.ú. Poprad
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Poprad
- Kúpna zmluva z roku 2005
- Potvrdenie o veku bytového domu
- Pôdorysy bytového domu a bytu
- Fotodokumentácia z roku 2010
- Fotodokumentácia z roku 2025



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 706 Poprad Dátum vyhotovenia : 11.6.2025
Obec : 523381 Poprad Čas vyhotovenia : 18:37:11
Katastrálne územie : 848174 Poprad Údaje platné k : 10.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3160 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2993/621	673	Zastavaná plocha a nádvorie	15	801	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

801 Iná ochrana

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
2499	2993/621	9	"Tálim", ul.L. Svobodu, or.č. 58,60,62,64		1
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: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
62	3	39	1/64
Súpisné číslo	Miestna časť		
2499			

1 z 2

Plomba vyznačená na základe Z-2499/2023 (Listina o zániku záložného práva ...)

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
68	Lačná Viera r. Lačná, Ľudvika Svobodu 2499/62, Poprad, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 16.04.1979	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2899/05		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva zn. 0292/62639/2016 zo dňa 15.03.2016 formou dobrovoľnej dražby podľa P 138/2016 (byť č. 39/3.p.)		-
JUDr. Darina Solárová - advokát, Škultétyho 3, Košice - Poznamenáva sa žiadosť o zápis poznámky v zmysle § 44a O.s.p. o prebiehajúcom súdnom konaní vo veci žaloby o zdržanie sa výkonu záložného práva zo dňa 04.04.2016 vedenom na Okresnom súde Poprad pod č.k. 9C 122/2016 zo dňa 11.04.2016 podľa P 174/16 (byť č. 39/3.p.)		-
Okresný súd Poprad - Poznamenáva sa Uznesenie OS Poprad v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva o návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia s prísl. č.k. 9C 122/2016 zo dňa 10.05.2016 - zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou podľa P 215/16; Uznesenie Krajského súdu v Prešove č.k. 12Co 111/2016, 9C 122/2016 zo dňa 29.09.2016, Z 4698/16 (byť č. 39/3.p.)		-
Exekútorský úrad Prešov, JUDr. Stanislav Moskvic - Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľnosti 119EX 390/21 zo dňa 04.05.2021, P-187/2021 (byť č. 39/3.p.)		-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

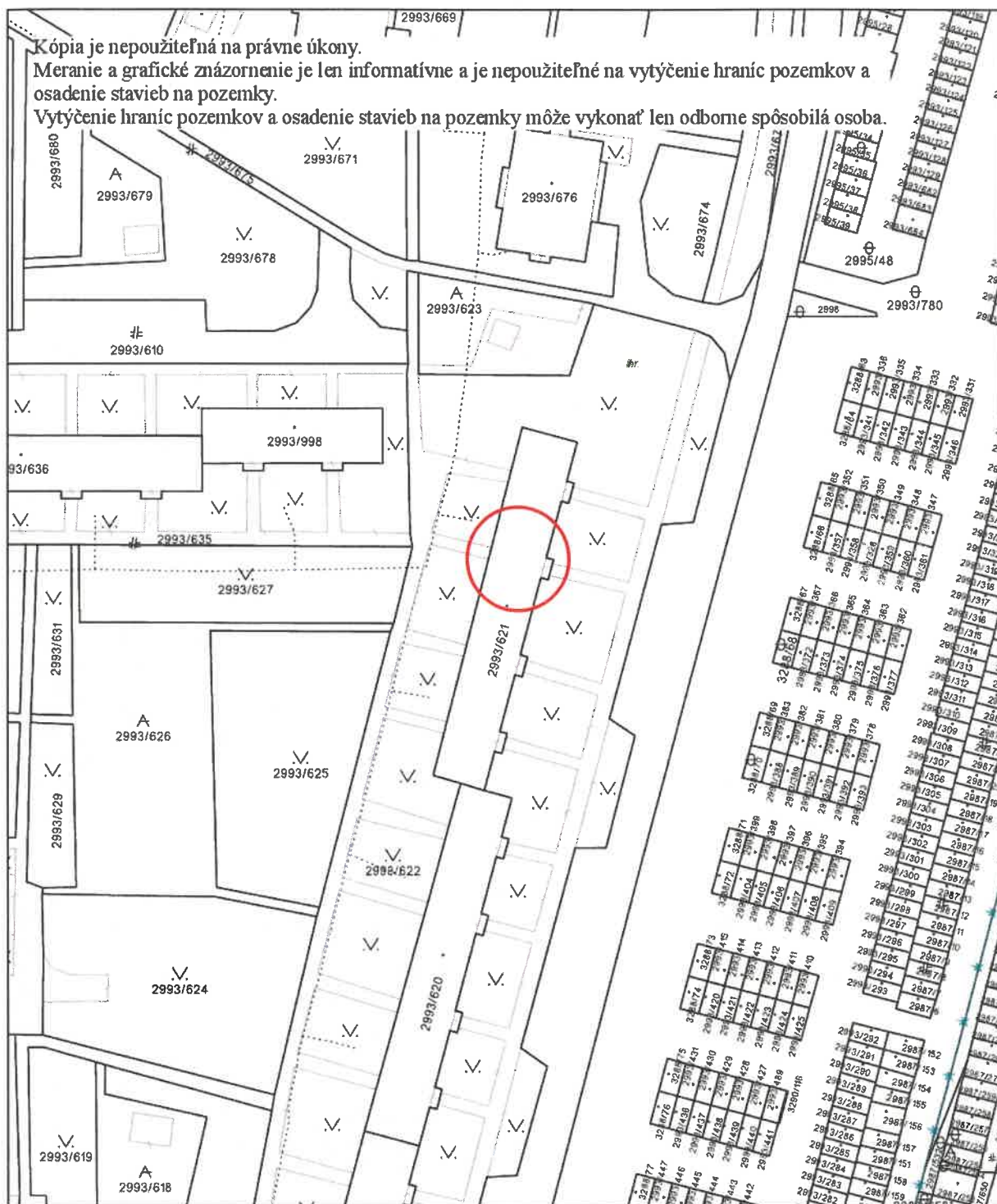
Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie Obvodného banského úradu v Spišskej Novej Vsi číslo 574-1916/2018 zo dňa 2.10.2018 v znení rozhodnutia Hlavného banského úradu Banská Štiavnica číslo 126-122/2019 zo dňa 5.2.2019, nadobudlo právoplatnosť dňa 7.2.2019 o určení chráneného územia "Poprad" - evidenčné číslo 2/e-CHÚ podľa ust. §17 ods.1 zákona č.44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon). Ochrana sa vzťahuje na prírodné horninové štruktúry vhodné na priemyselné využívanie geotermálnej energie v bezprostrednom okolí geotermálneho vrtu PP-1, pričom nositeľom geotermálnej energie je termálna voda (kód druhu chránenej skutočnosti 801 - iná ochrana) - R 392/2019 - číslo zmeny 4846/19

ČASŤ C: ĎARCHY

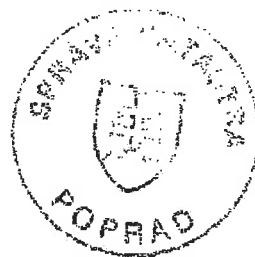
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu s.č. 2499.
Vlastník poradové číslo 68	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 0494579146 zo dňa 03.10.2011 podľa V 3599/11 zo dňa 21.10.2011 (byť č. 39/III.p.)
Vlastník poradové číslo 68	Exekútorský úrad Prešov, JUDr. Stanislav Moskvic - Poznamenáva sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 119EX 390/21 zo dňa 19.08.2021, Z-3670/2021 (byť č. 39/3.p.) - číslo zmeny 2959/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Poprad	Poprad	Poprad
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2993/621		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	11. 6. 2025 18:38:07	Bez autorizácie	
Údaje platné k	10. 6. 2025 18:00:00		

KÚPNA ZMLUVA



uzavretá medzi:

TATRAMAT, akciová spoločnosť, ul. Hlavná 1416/28, 059 51 Poprad, zastúpený Ing. Jánom Miškom, predsedom predstavenstva a JUDr. Pavlom Ovšonkom, členom predstavenstva, bankové spojenie: VÚB Poprad, č.ú. 602-562/0200, IČO 00 152 421
Spoločnosť je zapísaná v OR OS Prešov, odd.Sa, vložka 9/P
/ďalej len predávajúci/

a

Viera Lačná, nar 16.4.1979, r.č. 795416, rod. Lačná trvale bytom ul. L. Svobodu 2499, bl. Tálium, Poprad

/ďalej len kupujúci/

L
Predmet zmluvy

SPRÁVA KATASTRA POPRAD	
Vklad povolený dňa:	2.9. IV. 2005
Pod č. V:	2499/2005
Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť týmto dňom.	12.04.2005
Právne účinky vkladu:	12.04.2005
Vklad poradiť:	12.04.2005
Podpis zamestnanca:	Maxim Kúta

Predávajúci ako výlučný vlastník bytu č. 39, nachádzajúceho sa na ul. L. Svobodu v Poprade, č. súp. 2499 na 3. poschodí a zapísaného v Správe katastra Poprad v evidencii nehnuteľností na LV č. 3160, k.ú. Poprad predáva a kupujúci kupuje uvedený byt do výlučného vlastníctva.

Bytový dom je postavený na parcele č. 2993/621, ktorý je situovaný v Poprade v rámci zástavby obytných domov v širšom centre, kde je vybudovaná kompletná sídlisková vybavenosť.

Byt č. 39 sa nachádza na 3. poschodí obytného domu, ktorý je 3-izbový s kuchyňou, kúpeľňou, WC, predsieňou a jednou pivnicou č. 39, ktorá sa nachádza v suteréne bytového domu v strednej sekcii, orientácia obytných miestností je na západ a východ. Pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a 1 pivnica č. 39 nachádzajúce sa v suteréne obytného domu. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky po miesto napojenia na centrálny zvod, okrem tých ktoré sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchod a chodby, schodišťa, vodorovné nosné, zvislé konštrukcie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú výťah, práčovňa, sušiareň, kočíkareň,bleskozvod, prípojky inžinierskych sietí - vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a skúzia výlučne tomuto domu. Podlahová plocha bytu je 65,20 m².

Predmetom zmluvy je aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach je 1/64.

Predmetom tejto zmluvy je aj kúpa zodpovedajúceho podielu na pozemku č. 2993/621 zastavaná plocha o výmere 673 m², nachádzajúceho sa pod obytným domom, v ktorom sa uvedený byt nachádza. Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 1/64.

II.

Cena a platobné podmienky

Kúpna cena bola stanovená dohodou zmluvných strán s poukázaním na Zákon č. 18/199 o cenách v platnom znení, v sume Sk 30 503,- /slovom tridsaťtisícpäťstotí slovenských korún/.

Kupujúci sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu za kupovaný byt v termíne do 30.12.2005, s čím predávajúci výslovne súhlasí.

III.

Predávajúci prehlasuje, že na predmete zmluvy neviazu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva, ani iné právne povinnosti v prospech tretích osôb.

IV.

Prechod vlastníctva

Vlastnícke právo prechádza na kupujúceho dňom vyznačenia vkladu tejto zmluvy, pričom táto zmluva podkladom k vkladu vlastníckeho práva kupujúceho v celosti predmetných nehnuteľností Správou katastra v Poprade. Do tejto doby sú zmluvné strany viazané ustanoveniami tejto zmluvy.

V prípade nepovolenia vkladu Správou katastra v Poprade odstupujú zmluvné strany od tejto zmluvy v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka a zmluva sa ruší od počiatku a zmluvné strany sú povinné vrátiť si vzájomné plnenie do 3 dní od nepovolenia vkladu.

Článok V.

Správny poplatok z návrhu na vklad do katastra nehnuteľností sa zaväzuje uhradiť predávajúci.

Kupujúci sa zaväzuje ohlásiť zmenu vlastníctva v lehote 30 dní od povolenia vkladu do katastra nehnuteľností príslušnému správcovi dane z nehnuteľností (Mesto Poprad).

Článok VI.

Na základe tejto kúpnej zmluvy sa zapíše vklad do katastra nehnuteľností na LV č. 3160, k.ú. Poprad, 3. posch., byt č.39 nasledovne:

v časti B-LV, Vlastníci:

Viera Lačná, nar 16.4.1979, r.č. 795416, trvale bytom ul. L. Svobodu 2499, bl. Tálim, Poprad

Podiel: 1/1

Článok VII.

Kupujúci vyhlasuje, že pristupuje k Zmluve o Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 4.3.1994, ktorá bola registrovaná Obvodným úradom v Poprade 17.3.1994 pod č. 2/100/94, v zmysle ktorej správu domu zabezpečuje Spoločenstvo vlastníkov bytov v obytnom dome Tálim so sídlom v Poprade ul. L. Svobodu 2499.

Článok VIII.

Účastníci zmluvu pred podpísaním prečítali, jej obsah porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle vlastnoručne podpísali.

Kúpna zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch rovnakej právnej sily a záväznosti.

V Poprade, dňa 03.05.2005

Ing. Ján Miško
predseda predstavenstva

JUDr. Pavol Ovšonka
člen predstavenstva

predávajúci

TATRAMAT, s. r. o.
POPRAD
10

Viera Lačná

kupujúci

SVB – Táľium, Ul. L. Svobodu 2499, 058 01 POPRAD

POTVRDENIE

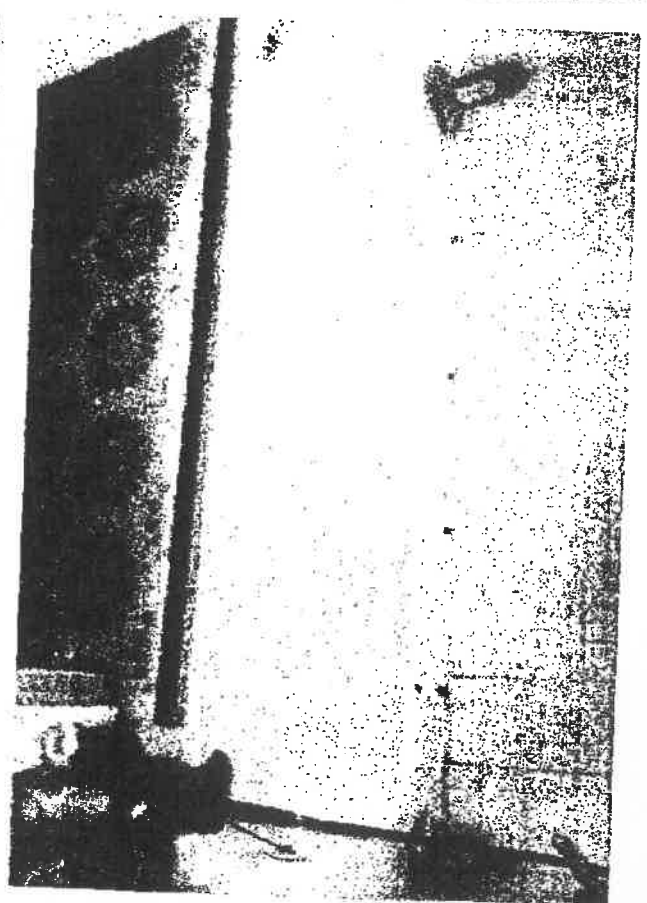
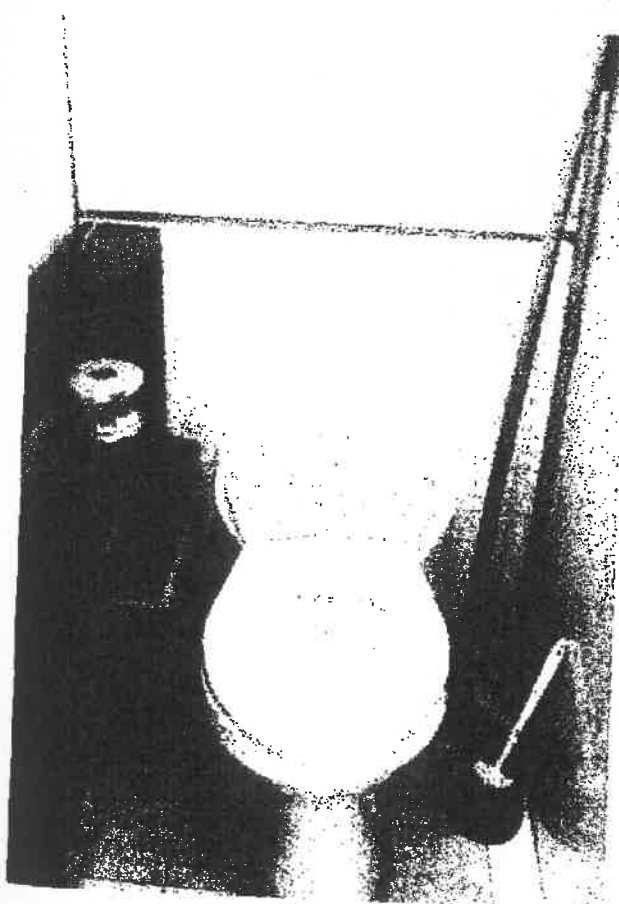
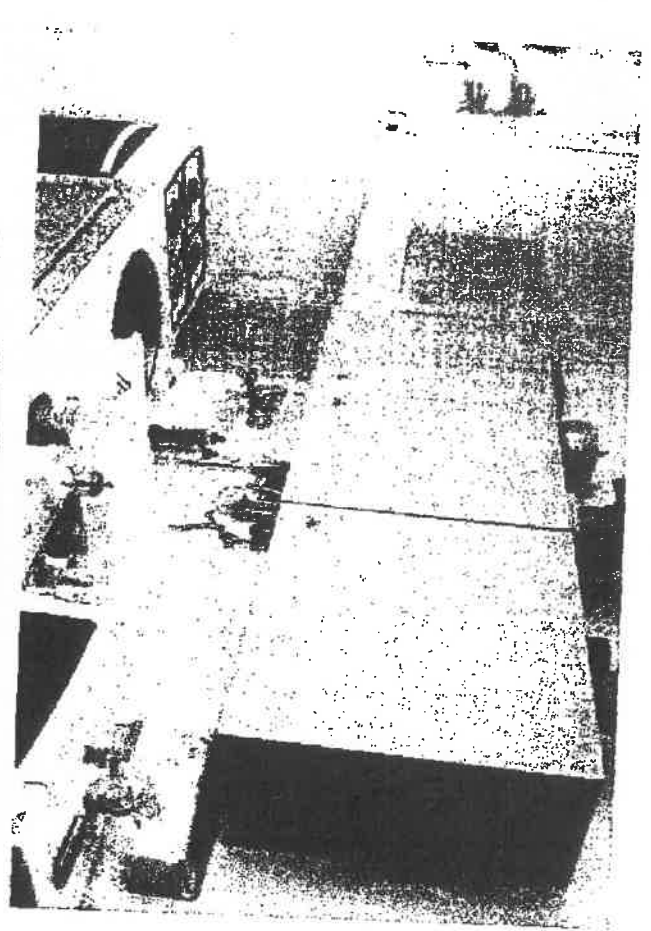
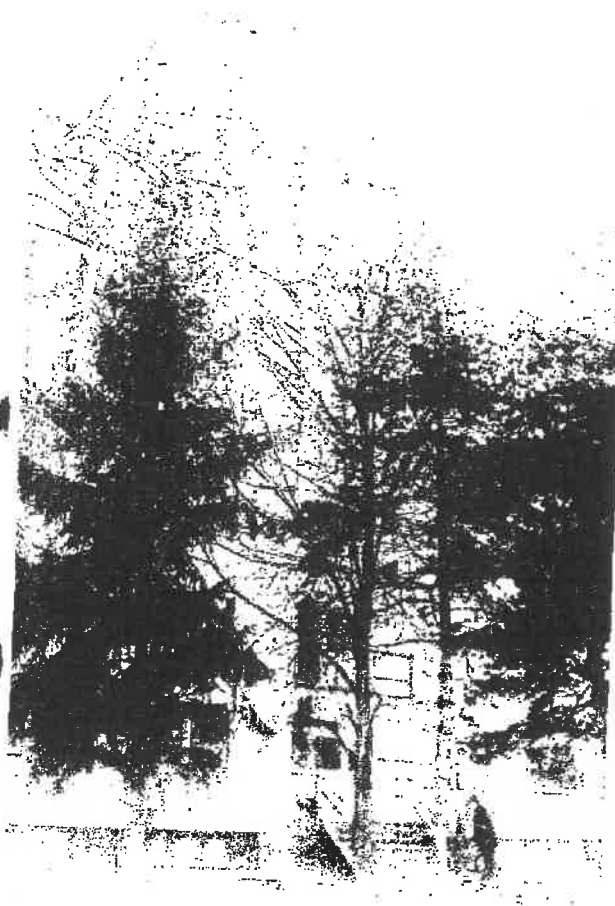
Spoločenstvo vlastníkov bytov v bytovom dome Táľium, ul. L. Svobodu 2499,
058 01 Poprad týmto potvrdzuje, že bytový dom Táľium bol odovzdaný do užívania
v roku 1977.

V Poprade dňa 22.01.2010

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV
V BYTOVOM DOME TÁĽIUM

058 01 POPRAD

J. Záhradník
Jozef Záhradník
predseda SVB



Bytový dom súp.č.2499 na parc.č.2993/621, k.ú. Poprad, obec Poprad, ul. L.Svobodu 62



Komunikačné priestory



Byt č.39, 3.poschodie – vstupné dvere



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 96/2025

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

Podpis znalca



