

Znalec: Ing. Martin Haas, Veľká Čausa 189, 971 01 Veľká Čausa
Znalec v odbore stavebníctvo a odvetví statika stavieb
a Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo znalca 915866, tel. 0908 991 369

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka znaleckého posudku, zo dňa 13.01.2025, zn. 065/2025

ZNALCKÝ POSUDOK

Číslo znaleckého úkonu: 2026/005

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 8, 5. poschodie, vchod č. 45, súp. č. 73 na parc.č. 1132, 1133, 1134, 1135, k.ú. Brezno vrátane priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 8549/247401 v zmysle LV č. 4234, k.ú. Brezno, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

Počet listov (z toho príloh): 27 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 archív + 1 x CD

V Prievidzi, dňa 17.02.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 13.01.2026, zn. 065/2025 je úlohou znalca stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 8, 5. poschodie, vchod č. 45, súp. č. 73 na parc.č. 1132, 1133, 1134, 1135, k.ú. Brezno vrátane priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 8549/247401 v zmysle LV č. 4234, k.ú. Brezno, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.02.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.02.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávky na vypracovanie znaleckého posudku, zn. 065/2025, zo dňa 13.01.2026
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti, zn. 065/2025, zo dňa 13.01.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky, zn. 065/2025

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z čiastočného listu vlastníctva č. 4234, k.ú. Brezno, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 22.01.2026
- Kópia z katastrálnej mapy a ortofoto mapa, k.ú. Brzno, vytvorená cez katastrálny portál, dňa 22.01.2026
- Obhliadka, zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonaná dňa 05.02.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.02.2026
- Internetové portály www.nbs.sk; www.upsvar.sk, nehnutelnosti.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2025. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v plnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom ani pozemky neboli sprístupnené za účelom obhliadky, objekt rodinného domu je v štádiu rekonštrukcie, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

Všeobecná hodnota sa preto stanoví u stavieb metódou polohovej diferenciácie, a to výpočtom východiskovej hodnoty, jej úpravou o opotrebenie na technickú hodnotu s následnou úpravou metódou polohovej diferenciácie a u pozemkov metódou polohovej diferenciácie, a to určením jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, jej úpravou jednotlivými zložkami koeficientu polohovej diferenciácie a vynásobením výmerou pozemku. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov ÚSI Žilina, v súlade s metodikou ÚSI Žilina vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Čiastočný list vlastníctva č. 4234, k.ú. Brezno

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 1132 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 251 m²
- parc. č. 1133 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 233 m²
- parc. č. 1134 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 229 m²
- parc. č. 1135 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 242 m²

Stavby

Obytný dom oč. 45, 47, 49, 51- súpisné číslo 73 na pozemku parc.č. 1132, 1133, 1134 1135

Byty

byt č. 8, na 5. poschodí, vchod č. 45, bytového domu súp. č. 73 vr. podielu na spoločných častiach a spoloč. zar. domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8549/247401

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
115	Oceľ Peter r. Oceľ, Štúrova 156/26, Polomka, PSČ 976 66, SR, Dátum narodenia: 03.12.1989	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-239/2019 zo dňa 21.2.2019.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

Začatie výkonu záložného práva veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina (IČO: 31 575 951), formou dobrovoľnej dražby, P-267/2025 - č.z. 1852/2025	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

B. Vlastníci:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 115	Zákonné záložné právo v zmysle § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov "ČSA 45, 47, 49, 51".
Vlastník poradové číslo 115	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 000000000586382, V-204/2019 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, (IČO: 31575951) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: byt č. 8 na 5.p., vchod 45 v byt. dome s.č. 73 na parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135 so spoluvlastníckym podielom 8549/247401 na spoločných častiach, zariadeniach byt. domu a pozemku parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135.
Vlastník poradové číslo 115	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. Ex 359 EX 203/23 zo dňa 24.4.2023 na nehnuteľnosti byt č. 8 na 5.p., vchod 45 v byt. dome s.č. 73 na parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135 so spoluvlastníckym podielom 8549/247401 na spoločných častiach, zariadeniach byt. domu a pozemku parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135. (JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen), zapísané 26.4.2023, Z- 1052/2023
Vlastník poradové číslo 115	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. Ex 359 EX 1335/24 zo dňa 20.05.2025 na nehnuteľnosti: byt č. 8 na 5.p., vchod 45 v byt. dome s.č. 73 na parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135 so spoluvlastníckym podielom 8549/247401 na spoločných častiach, zariadeniach byt. domu a pozemku parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135. (Súdny exekútor JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen), zapísané 21.05.2025, Z-1255/2025, čz 783/2025.
Vlastník poradové číslo 115	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. Ex 359 EX 459/25 zo dňa 9.6.2025 na nehnuteľnosti: byt č. 8 na 5.p., vchod 45 v byt. dome s.č. 73 na parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135 so spoluvlastníckym podielom 8549/247401 na spoločných častiach, zariadeniach byt. domu a pozemku parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135. (Súdny exekútor JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen), zapísané 11.06.2025, Z-1474/2025, čz 935/2025.

C. Ďalšie:**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.02.2026 za účasti znalca a družky vlastníka.
Zameranie vykonané dňa 05.02.2026
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.02.2026

d) Technická a právna dokumentácia:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Ako doklad o veku stavby bol použitý "Výpočtový list ceny bytu a pozemku" vystavený na predošlého majiteľa bytu.
Nadobúdaci doklad nebol predložený.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.
Zistené rozdiely neboli. Parcely pod bytovým domom sú vo vlastníctve vlastníkov bytového domu

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

byt č. 8, na 5. poschodí, vchod č. 45, bytového domu súp. č. 73 vr. podielu na spoločných častiach a spoloč. zar. domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8549/247401

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

nie sú.

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):

Územný plán mesta Brezno február/2025, uznesenie č.2/2025

<https://www.brezno.sk/uzemny-plan-mesta-brezno/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 8, vchod č. 45, byt. domu s.č. 73, k.ú. Brezno

POPIS

Oceňovaný byt č. 8, na 5. poschodí (uvedené podľa LV), vchod 45, sa nachádza v obytnom dome o.č. 45, 47, 49 51, súp.č. 73 na pozemku parc.č. 1132, 1133, 1134, 1135, ul. ČSA, k.ú. Brezno.

BD s 1 suterénom (pivnice, spol. zariadenia, technické zázemie) + 4 nadzemnými obytnými poschodiami. BD súp.č. 73 má štyri vchody, vo vchode č. 45 je 8 bytov. Obytný dom súp.č. 73 je riešený ako radový bytový dom. BD je užívaný od roku 1973. Vzhľadom k dobrému tech. stavu je uvažované s celkovou životnosťou domu 100 rokov.

BD je vyhotovený v unifikovanej bytovej sústave T06B BB. Konštrukčne je vyhotovený z prefabrikovaných žb. panelov, obvodový plášť je vyhotovený prefabrikovanými ľahčenými panelmi dodatočne zateplený v r. 2016. Na BD bola vykonaná údržba strechy a klapm. konštrukcií strechy a bleskozvodu.

Spoločné priestory s povrchovou úpravou z keramickej dlažby s keramickým soklíkom, schodisko s nášľapnou vrstvou z keramickej dlažby, výtah (suterén bez výťahu).

Vonkajšie úpravy nová zateplená fasáda na báze umelých látok, vnútorné stierkové omietky nové. Spoločné dvere domu sú hliníkové, vymenené okná plastové s izolačným dvojsklom v celom byt. dome (výmena v roku 2021).

Pri dome možnosť parkovania, športoviská, zeleň, park, v blízkosti centrum mesta s nadštandardnou občianskou vybavenosťou.

Dom je napojený na všetky verejné siete (pôvodné): vodovod, kanalizácia, električka a teplo - výmenníková stanica. Súčasťou rozvodov je aj optický dátový rozvod, kamerový systém a domový vrátnik.

Popis bytu:

Oceňovaný 3-izbový byt č. 8, na 5. nadzemnom podlaží podľa LV, vchod č. 45, byt v krajnej časti BD, v pôvodnom vybavení bez rekonštrukcie.

Okná pôvodné drevené s látkovými roletami, vstupné bezpečnostné dvere pôvodné, interiérové dvere pôvodné s oc. obložkami, pôvodné rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektroinštalácie. Vykurovanie je pôvodnými rebrovými radiátormi, byt je vybavený domovým vrátnikom.

Pôvodné umakartové jadro, vybavenie kúpeľne – smaltová vaňa, keramické umývadlo, páková batéria so sprchou a páková batéria. Samostatné pôvodné WC kombi, otvor do inštaláčného jadra.

Kuchynská linka - výmena cca r. 2020, celková dĺžka linky je 2,15 m, bez zabudovaných spotrebičov, plynový sporák, el. rúra na pečenie, drez nerezový s odkvapkávačom, pák. batéria, podlaha PVC, obklad pod linkou tapeta. Povrchy podláh obytných miestností drevené parkety, ostatné lino.

K bytu prislúcha pivnica, balkón a loggia, ktorých výmera sa nezapočítava do podlahovej plochy bytu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba: 3,42*2,47	8,45
kuchyňa: 2,15*3,45+1,78*2,51	11,89
kúpeľňa: 1,6*1,61	2,58
WC: 1,18*0,82	0,97
izba: 5,92*3,47	20,54
izba: 4,7*3,44	16,17
izba: 3,44*3,43	11,80
komora: 1,67*3,71	6,20
Výmera bytu bez pivnice	78,60
pivnica: 5,74	5,74
Vypočítaná podlahová plocha	84,34
loggia: 1,36*1,04	1,41
balkón: 3,46*0,83	2,87

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²**Koeficient konštrukcie:**k_{KK} = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 4,057**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_{KM} = 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	4,76
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,17
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,62
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,76
6	Krytina strechy	2,00	1,15	2,30	2,19
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,10
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,50	4,50	4,29
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,57
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,19
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,38
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95

20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,90
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,19
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,80	0,80	0,76
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,38
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,86
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,81
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,86
Spolu		100,00		105,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,00 / 100 = 1,05$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 4,057 * 1,037 * 1,0500 * 1,02$$

$$V_H = 1 465,74 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:
Nedokončenosť bytu:

100,00 %
0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,76	12,81	100	12,81
Murivo	17,17	46,19	100	46,19
Stropy	7,62	20,50	100	20,50
Schodisko	2,86	7,69	100	7,69
Krov	4,76	12,81	100	12,81
Súčet	37,17			100,00

Základná životnosť stavby:
Stav prvkov dlhodobej životnosti:

100 rokov
100,00 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{53^3}{2 * 100^2} - 53 \right] \approx 54 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

T = 100,00 % z 54 rokov $\approx$ 54 rokov

Predpokladaná životnosť:

Z = V + T = 53 + 54 = 107 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 8, vchod č. 45, byt. domu s.č. 73, k.ú. Brezno	1973	53	54	107	49,53	50,47

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,465,74 \text{ €/m}^2 * 84,34 \text{ m}^2$	123 620,51
Technická hodnota	$50,47\% \text{ z } 123\,620,51 \text{ €}$	62 391,27

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území okresného mesta Brezno, v strednej časti mesta, ulica ČSA. Mesto má štandardnú občiansku vybavenosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Obytný dom je využívaný na projektovaný účel - rodinné bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na hodnotené nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy ani vecné bremená znižujúce hodnotu nehnuteľnosti.

d) Popis k VŠH:

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Miloslav Ilavský a Miroslav Štipkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre okresné mesto je v rozmedzí 0,4 - 0,6 pri stavbách s vyšším opotrebením v rozmedzí 0,5 - 0,8, pri čom už ani tieto hodnoty nevystihujú aktuálny stav na trhu. Túto hodnotu je možné dôvodne zvýšiť (napr. v prípade vysokého záujmu).

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou vyšší. Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici ČSA, v obytnej lokalite z 70-tych rokov, okolitá zástavba bytové domy, v blízkosti športoviska, sieť obchodov a služieb, hromadná doprava (MHD). Obytný dom je dobre udržiavaný. V okolí je prevládajúca obytná a občianska zástavba, príslušenstvo domu štandardné vr. spoločných priestorov, byt je bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením. Pracovné možnosti v mieste primerané, evidovaná nezamestnanosť pod 5%. Hustota obyvateľstva v dome vyššia. Orientácia miestností vhodná, byt na 5. p. v krajnej časti BD, vo vchode je 8 bytov. Prírodné lokality nad 1000 m. Kvalita životného prostredia dobrá, bežný hluk a prašnosť. Celkovo je možné hodnotiť bytový dom ako dobrý, byt priemerný, vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu.

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 v rovnováhe	III.	0,750	10	7,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,250	30	67,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,750	7	5,25
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,750	6	4,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,413	10	4,13
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,500	9	13,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,413	4	1,65
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			145	197,78

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 197,78 / 145$	1,364
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 62\,391,27 \text{ €} * 1,364$	85 101,69 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno**

POPIS

Jedná sa o pozemky CKN

parc.č. 1132 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 251 m²,

parc.č. 1133 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 233 m²,

parc.č. 1134 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 229 m²,

parc.č. 1135 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 242 m², v zmysle LV č. 4234, k.ú. Brezno.

Pozemky sú situované v zastavanom území mesta Brezno, v strednej časti, určenom na výstavbu, majú pravidelný tvar, priamo prístupné z miestnej komunikácie, takže prístup k bytovému domu je bezproblémový. Okresné mesto Brezno má nadštandardnú občiansku vybavenosť. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky siete a to vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1132	zastavaná plocha a nádvorie	251,00	1/1	8549/247401	8,67
1133	zastavaná plocha a nádvorie	233,00	1/1	8549/247401	8,05
1134	zastavaná plocha a nádvorie	229,00	1/1	8549/247401	7,91
1135	zastavaná plocha a nádvorie	242,00	1/1	8549/247401	8,36
Spolu výmera					32,99

Obec:

Brezno

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,35
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,35 * 3,00 * 1,00$	8,2924
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 8,2924$	82,59 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1132	$251,00 \text{ m}^2 * 82,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8549/247401$	716,33
parcelsa č. 1133	$233,00 \text{ m}^2 * 82,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8549/247401$	664,96
parcelsa č. 1134	$229,00 \text{ m}^2 * 82,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8549/247401$	653,55
parcelsa č. 1135	$242,00 \text{ m}^2 * 82,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8549/247401$	690,65
Spolu		2 725,49

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 8, vchod č. 45, byt. domu s.č. 73, k.ú. Brezno		0,00	84,34	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno	1132	8,67
Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno	1133	8,05
Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno	1134	7,91
Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno	1135	8,36

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 8, 5. poschodie, vchod č. 45, súp. č. 73 na parc.č. 1132, 1133, 1134, 1135, k.ú. Brezno vrátane priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 8549/247401 v zmysle LV č. 4234, k.ú. Brezno.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 8, vchod č. 45, byt. domu s.č. 73, k.ú. Brezno	1/1	85 101,69
Pozemky		
Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno - parc. č. 1132 (8,67 m ²)	1/1 z 8549/247401	716,33
Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno - parc. č. 1133 (8,05 m ²)	1/1 z 8549/247401	664,96
Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno - parc. č. 1134 (7,91 m ²)	1/1 z 8549/247401	653,55
Pozemky pod byt. domom súp.č. 73, k.ú. Brezno - parc. č. 1135 (8,36 m ²)	1/1 z 8549/247401	690,65
Spolu pozemky (32,99 m ²)		2 725,49
Všeobecná hodnota celkom		87 827,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		87 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatšedemtisícosemsto Eur		

V Prievidzi, dňa 17.02.2026



Ing. Martin Haas

IV. PRÍLOHY

1. Čiastočný list vlastníctva č. 4234	2 listy
2. Kópia z katastrálnej mapy	1 list
3. Ortofoto	1 list
4. Vek stavby	1 list
5. Pôdorys bytu	1 list
6. Fotodokumentácia	3 listy
7. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku Zn.065/2025	1 list
8. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti	1 list
9. Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky Zn.065/2025	1 list
SPOLU	12 listov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 603 Brezno
Obec : 508497 Brezno
Katastrálne územie : 806528 Brezno

Dátum vyhotovenia : 22.1.2026
Čas vyhotovenia : 9:50:26
Údaje platné k : 21.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4234 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1132	251	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
1133	233	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
1134	229	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
1135	242	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
73	1132 1133 1134 1135	9	OBYTNÝ DOM OČ. 45,47,49,51		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

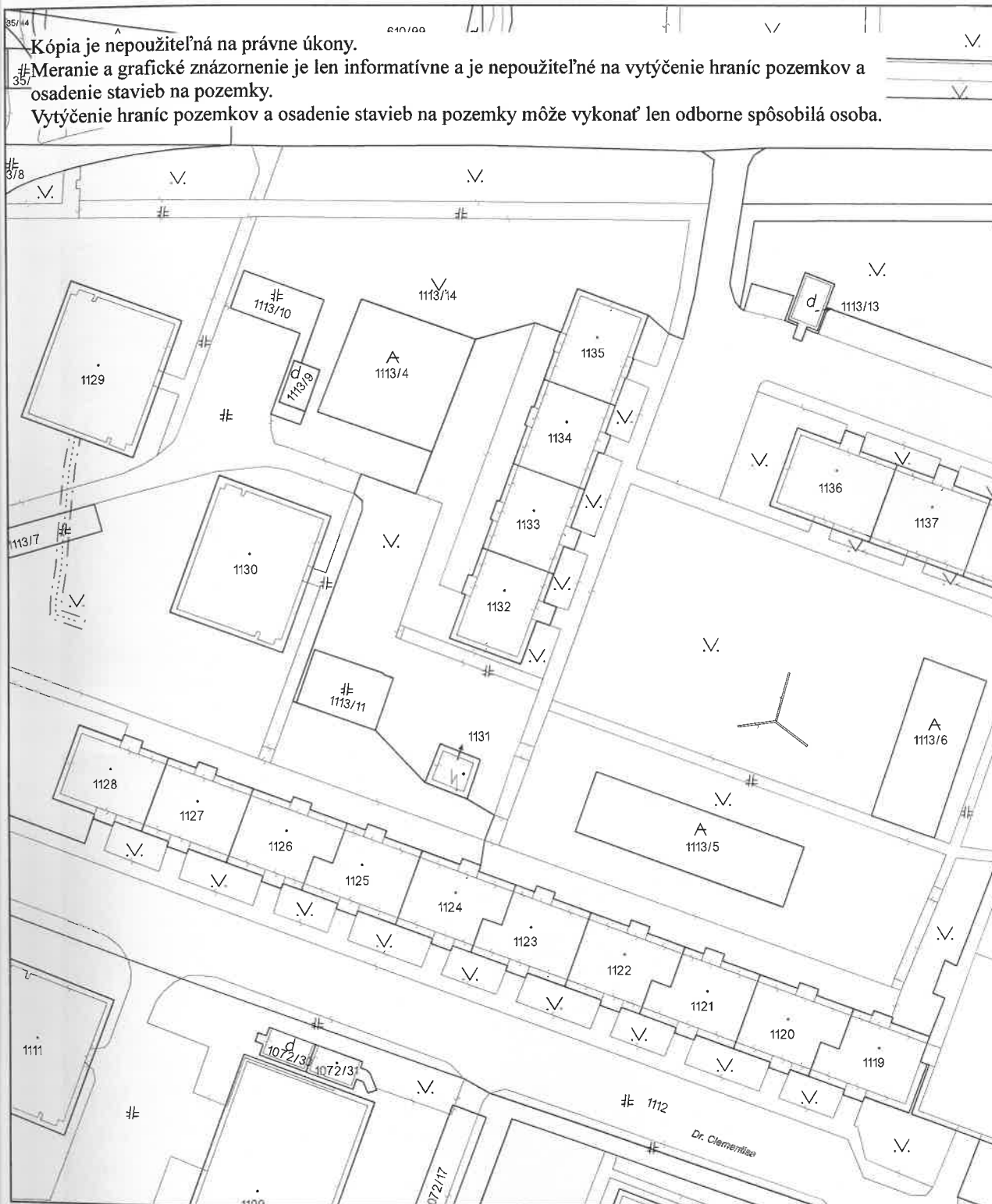
Vchod (číslo) 45	Poschodie 5	Číslo bytu 8	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8549/247401
Súpisné číslo 73	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
115	Oceľ Peter r. Oceľ, Štúrova 156/26, Polomka, PSČ 976 66, SR, Dátum narodenia: 03.12.1989		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-239/2019 zo dňa 21.2.2019.		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina (IČO: 31 575 951), formou dobrovoľnej dražby, P-267/2025 - č.z. 1852/2025		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

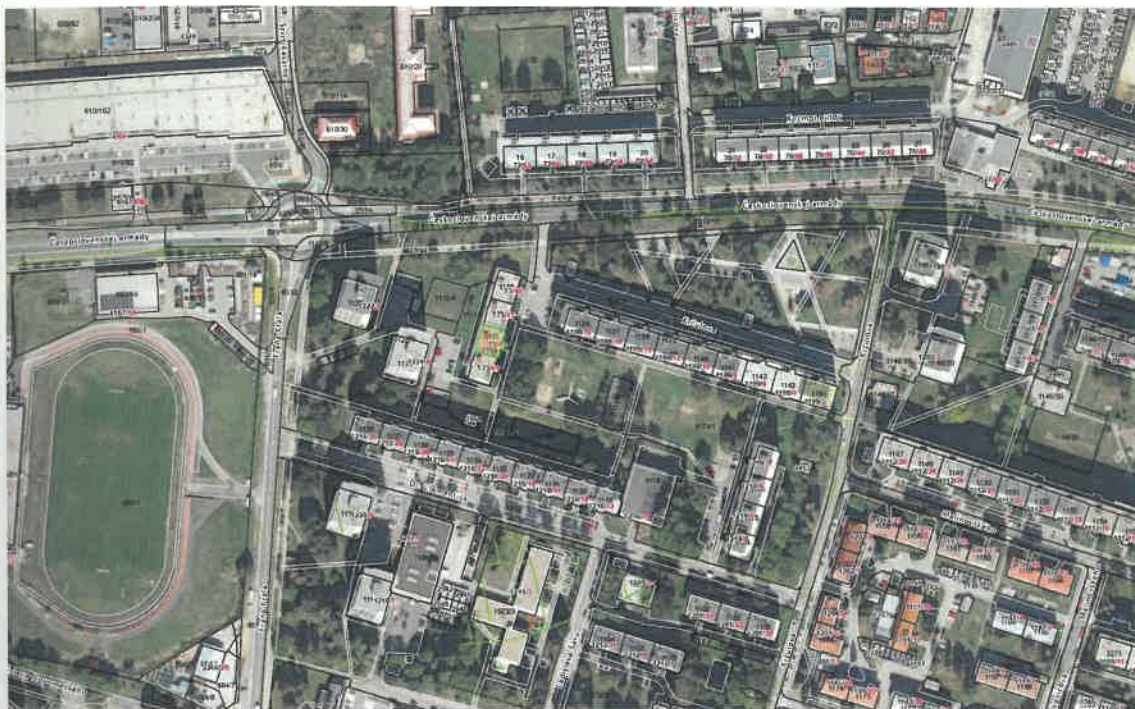
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 115	Zákonné záložné právo v zmysle § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov "ČSA 45, 47, 49, 51".
Vlastník poradové číslo 115	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 000000000586382, V-204/2019 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, (IČO: 31575951) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: byt č. 8 na 5.p., vchod 45 v byt. dome s.č. 73 na parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135 so spoluvlastníckym podielom 8549/247401 na spoločných častiach, zariadeniach byt. domu a pozemku parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135.
Vlastník poradové číslo 115	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. Ex 359 EX 203/23 zo dňa 24.4.2023 na nehnuteľnosti byt č. 8 na 5.p., vchod 45 v byt. dome s.č. 73 na parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135 so spoluvlastníckym podielom 8549/247401 na spoločných častiach, zariadeniach byt. domu a pozemku parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135. (JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen). zapísané 26.4.2023, Z-1052/2023
Vlastník poradové číslo 115	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. Ex 359 EX 1335/24 zo dňa 20.05.2025 na nehnuteľnosti: byt č. 8 na 5.p., vchod 45 v byt. dome s.č. 73 na parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135 so spoluvlastníckym podielom 8549/247401 na spoločných častiach, zariadeniach byt. domu a pozemku parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135. (Súdny exekútor JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen), zapísané 21.05.2025, Z-1255/2025, čz 783/2025.
Vlastník poradové číslo 115	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. Ex 359 EX 459/25 zo dňa 9.6.2025 na nehnuteľnosti: byt č. 8 na 5.p., vchod 45 v byt. dome s.č. 73 na parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135 so spoluvlastníckym podielom 8549/247401 na spoločných častiach, zariadeniach byt. domu a pozemku parc. C- KN č. 1132, 1133, 1134, 1135. (Súdny exekútor JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen), zapísané 11.06.2025, Z-1474/2025, čz 935/2025.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Brezno	Obec Brezno	Katastrálne územie Brezno
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1132 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	22. 1. 2026 9:51:08		
Údaje platné k	21. 1. 2026 18:00:00		

Ortofoto mapa: k.ú. Brezno



POCTOVY LIST CENY BYTU A POZEMKU

číslo domu/bytu 73 / 8 Adresa CSA 45,977 01 BREZNO

omnik JANHUBA TOMAS

Rodne cislo 391008/717

V Y P O C E T C E N Y B Y T U

Obstaravacia cena domu :	8954907	Sk
Vek domu od 01/01/1973	26	rokov
Amortizacia 52% :	4656552	Sk
Statny prispevok :	2602577	Sk
Cena domu (1-3-4) :	1695778	Sk
Upravena cena domu (min.20% z 1):	1790981	Sk
Podlahova plocha bytov v dome :	2474.01	m2
Cena za 1m2 (6:7) :	723.90	Sk
Podlahova plocha bytu :	85.49	m2
Cena bytu (8x9) :	61886.20	Sk
Zrazka 30% :	18565.90	Sk
Cena bytu (10-11) :	43320.30	Sk

C E N A B Y T U 43320 Sk

V Y P O C E T C E N Y P O Z E M K U

Zastavaná plocha :	955.00 m2 x 150.00 Sk	143250	Sk
Príľahlá plocha :	0.00 m2 x 150.00 Sk	0	Sk
Cena pozemku celkom :		143250	Sk
Vlastnícky podiel :		0,034560	
Cena vlastníckeho podielu na zastavanej ploche :		0	Sk
Cena vlastníckeho podielu na príľahlej ploche :		0	Sk

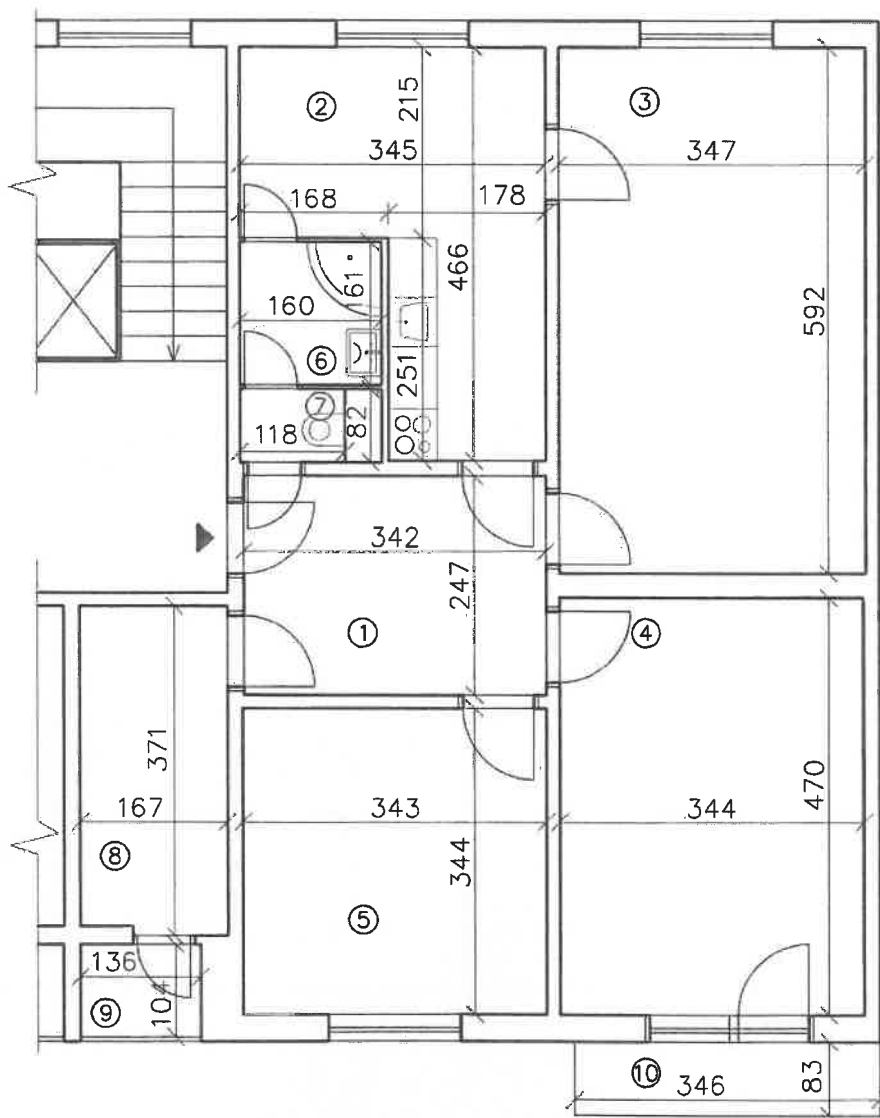
C E N A P O Z E M K U 4951 Sk

CENA	CELKOM	48271	Sk
------	--------	-------	----

PLATOBNE PODMIENKY

Sposob uhrady	: byt	-	0% jednorazovo		
Jednorazova uhrada	:			0	Sk
Zostava na splatky	:			38791	Sk
Splatnost v rokoch	:			0	roky
Cyklus splatok	:			mesacne	
Vyska splatky	:			500	Sk

PÔDORYS BYTU Č. 8, VCHOD Č.45,
BYT. DOM SÚP. Č. 73
k.ú. Brezno



chodba ①
kuchyňa ②
izba ③
izba ④
izba ⑤

kúpeľňa ⑥
wc ⑦
komora ⑧
loggia ⑨
balkón ⑩

Fotodokumentácia:





[Handwritten signature]



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370700 – Statika stavieb, 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915866.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 5/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Martin Haas
znalec

