

Znalec : Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce,
tel.+421905656043, mail: makoni@znalecka.sk

Zadávatel' : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 821 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 16.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 32/2025

Vo veci : Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 4354 - čiastočný ako byt č. 1 s príslušenstvom na prízemí obytného domu v Banskej Bystrici na ulici Družby, súpisné č. 614, orientačné číslo 13, na parcele KN č. 351 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 3876/248977 k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 23 (z toho 6 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 2x,

I. ÚVOD :**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 4354 - čiastočný ako byt č. 1 s príslušenstvom na prízemí obytného domu v Banskej Bystrici na ulici Družby, súpisné č. 614, orientačné číslo 13, na parcele KN č. 351 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 3876/248977 k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Znalecký posudok je vypracovaný k 18.07.2022 podľa popisu technického stavu v znaleckom posudku č. 157/2022 vypracovanom znalcom Ing. Michalom Javorkom (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať) a 13.05.2025 deň obhliadky nehnuteľnosti z exteriérovej časti.

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

29.05.2025.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**a) Dodané zadávateľom :**

- **Originál** - Objednávka znaleckého posudku za účelom vykonania dobrovoľnej dražby zo dňa 16.04.2025.
- **Kópia** - Elektronická verzia vo formáte pdf znalecký posudok č. 157/2022 vypracovaný znalcom Ing. Michalom Javorkom zo dňa 18.08.2022.
- **Kópia** - Potvrdenie o veku stavieb zdroj Stavebné bytové družstvo.
- Náskres bytu.

b) Obstarané znalcom :

- **Originál** - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4354 čiastočný na byt č. 1 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Radvaň, zo dňa 12.05.2025.
- **Originál** - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Radvaň, zo dňa 12.05.2025.
- Zakreslenie a zameranie skutkového stavu nehnuteľností nebolo umožnené.
- Informácie od zastupiteľstva mesta pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v meste.
- Verejne dostupné údaje z webového rozhrania informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
- Informácie z územného plánu mesta Banská Bystrica.

6 Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 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. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 23.00 Kros a.s. Žilina.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky 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 č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebúvaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7 Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - 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 neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávacía metóda (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 (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

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

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebenia sú lineárna a analytická. Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_p)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov, 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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).

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie bytu s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru bytu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 18.07.2022.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhovách podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemám ani nebudem mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej metodiky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele bytu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre I.Q/2025 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh

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

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie – VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M – výmera pozemku v m^2

VSH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{pd} (\text{€/m}^2)$$

$V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} – je koeficient polohovej diferenciacie

$$K_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

k_s – koeficient všeobecnej situácie

k_v – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

b)
1

Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4354 čiastočný na byt č. 1 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Radvan, zo dňa 12.05.2025.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
941	351	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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby:

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
614	941	9	OBYTNÁ BUDOVA		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**

Vchod (číslo) 12	Poschodie prízemie	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3876/248977
Súpisné číslo 614	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky
číslo	Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		podiel
125	Vanišová Alexandra r. Andelová, Poľná 6201/91, Banská Bystrica, PSČ 974 05, SR, Dátum narodenia: 24.06.1991		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 7087/2022 zo dňa 31.10.2022 - čz 4024/2022		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. HP027/25/05A zo dňa 16.4.2025 formou dobrovoľnej dražby - záložný veriteľ Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 12, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, v zastúpení HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44842414 - (P 151/2025, čz 879/2025)		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Časť C: ŤARCHY :

K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo v zmysle § 15, Z 182/93 Zb. v prospech; ostatných vlastníkov bytov domu s. č. 614 - čz 993/1999
Vlastník poradové číslo 125	Na byt č. 1/prízemie, vchod 12 a podiel 3876/248977 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Záložné právo pre pohľadávku Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č. zml. V 6752/2022 zo dňa 10.10.2022 - čz 3841/2022, 4024/2022

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do bytu vlastníkom nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 13.05.2025 a preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 13.05.2025 prístrojom Panasonic - TZ70 v rozsahu exteriérovej časti obytného domu, bez bytu a je v prílohe znaleckého posudku.

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

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie so skutočnosťou boli k dispozícii list vlastníctva, katastrálna mapa, vek domu, pôdorys bytu, znalecký posudok č. 157/2022 vypracovaný znalcom Ing. Michalom Javorkom zo dňa 18.07.2022 v elektronickej forme pdf. Zameranie bytu nebolo vlastníkom nehnuteľnosti umožnené. Predložené časti dokumentácie boli porovnané so skutočnosťou len z exteriérovej časti domu. Dom bol daný do užívania podľa dokladu v roku 1965. Podlahová plocha bytu vrátane

príslušenstva je podľa poskytnutých podkladov 37,10 m². Pri porovnaní neboli zistené ďalšie rozdiely.

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

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra boli k dispozícii list vlastníctva a katastrálna mapa. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie s listom vlastníctva a s kópiou z mapy je vidno, že stavba bytového domu je zakreslená v katastrálnej mape a je vedená na liste vlastníctva. Bytový dom s.č. 614 leží na parcele č. 941. Popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

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

-byt č. 1 na prízemí
-podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 3876/248977.

g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, 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 (internetová stránka)**

Územný plán mesta Banská Bystrica je verejne prístupný na adrese www.banskabystrica.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-banska-bystrica-aktualizovane-znenie-v-zmysle-zad-c-1-c-5/

Nehnuteľnosti ležia v zóne ČM IX Radvaň, urbanistický obvod č. 50 Fončorda-Mládežnícka, PB 01 funkčné plochy obytného územia s viacpodlažnou zástavbou, s hlavnými funkciami bývanie v bytových domoch a parkovo upravená plošná a líniová zeleň.

ch) **Stavebno-technický popis obytného domu :**

(prevzaté zo znaleckého posudku 157/2022)

Bytový dom je postavený z prefabrikovaných, železobetónových, plošných prvkov ako kombinovaný nosný systém, konštrukčná sústava MS 11.

Dom je napojený na všetky inžinierske siete vrátane elektronickokomunikačných rozvodov, komplexne zateplený KZS, nové plastové okná v spoločných priestoroch, elektronický vrátnik, podlahy PVC a keramické dlažby, schodisko, osobný výtah, posudzovaný bytový dom má komplexne zateplený obvodový plášť KZS vrátane renovácií balkónom a výmeny plastových okien v spoločných priestoroch.

Vzhľadom na technický stav domu, renovácie domu a bytu odhadujem životnosť stavby na 120 rokov.

i) **Popis bytu :**

(prevzaté zo znaleckého posudku 157/2022)

Posudzovaná nehnuteľnosť:

1-izbový byt č.1 , sa nachádza na prízemí, vchod č. 12 v bytovom dome číslo súpisné 614 v katastrálnom území Radvaň. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, kúpeľne, WC, kuchyne, obývacej izby a izby s balkónom. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 3876/248977.

Byt prešiel komplexnou renováciou, byt má demontované pôvodné umakartové jadro nahradené murovaným s novým vybavením: sprchový kút, WC so zadnou nádržkou, keramické umývadlo, chrómové pákové batérie, kuchynská linka s laminovanými dvierkami, nerezový drez, chrómová páková batéria, plynový sporák, digestor, nové plastové okná s izolačným dvojsklom, podlahy v chodbe a kuchyni keramická dlažba, v izbe veľkoplošné laminátové, povrchové úpravy stien omietky hladké vápenné, dvere píné drevené osadené v drevených zárubniach, nové vstupné bezpečnostné dvere.

Príslušenstvo bytu:

Murovaná pivnica v prízemí.

j) **Spoločné časti a spoločné zariadenia domu :**

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné, nosné a

izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami sú bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky.

- k) **Výpočet podlahovej plochy bytu :**
(prevzaté zo znaleckého posudku 157/2022)

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
PREDSIEN	3,43*1,50	5,15
KÚPEĽŇA	2,23*1,38-0,43*0,90	2,69
KUCHYŇA	3,42*2,20+1,04*1,53	9,12
IZBA	3,43*5,30	18,18
Výmera bytu bez pivnice		35,14
PIVNICA	1,70*1,15	1,96
Vypočítaná podlahová plocha		37,10

- l) **Spoluvlastnícky podiel :**

Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve je určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Podlahovou plochou bytu sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií a balkónov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 3876/248977.

- m) **Určenie kategórie bytu a jednotkovej ceny :**

Byt je vykurovaný a s úplným základným príslušenstvom, to znamená že má kúpeľňu a splachovací záchod. Podľa týchto skutočností na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 21.12.1999 č. R - 11/1999 zatriedujem byt do **I. kategórie**.

Podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, autor Ing. Marián Vyparína a kol., rok 2001 je cena za 1 m² podlahovej plochy bytu 325,30 EUR.

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 BYTY

2.2.1 byt č. 1 ul. Družby č. 12

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha

37,10 m²

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:

$$k_M = 1,10$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				

1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,58
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,83
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,75
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,83
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,83
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,66
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,20
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,75
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,30
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,20
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,76
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,03
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,75
Spolu		100,00		109,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 109,20 / 100 = 1,092$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 1,037 * 1,0920 * 1,10$$

$$VH = 1\,602,19 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt č. 1 ul. Družby č. 12	1965	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,602,19 \text{ €/m}^2 * 37,1\text{m}^2$	59 441,25
Technická hodnota	40,00% z 59 441,25 €	23 776,50

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti mesta Banská Bystrica, k.ú. Radvaň, na ulici Družby v časti nazývanej sídlisko Fončorda. Pozemok je rovinatý v lokalite so zástavbou jemu podobných viac podlažných obytných domov a príslušnej infraštruktúry. V okolí sú obchody, úrady, škola, materská škôlka, športovisko. Nehnuteľnosť je vybavená elektrickou, vodovodnou, kanalizačnou, telefónnou a plynovou prípojkou. Sprístupnené sú po spevnenej miestnej komunikácii a asfaltových chodníkoch. Dopravné spojenie je zo zastávky MHD, ktorá je vzdialená 300 metrov. V meste je príslušná občianska a technická vybavenosť prislúchajúca krajskému mestu so stredným aj vysokým školstvom, reštaurácií, hotelov, obchodnou sieťou. V blízkosti domu je obmedzené parkovanie osobnými motorovými vozidlami. Mesto Banská Bystrica má v súčasnosti 76 800 obyvateľov, nezamestnanosť je podľa štatistických údajov na hranici 3%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané pre účel na aký boli postavené. Slúžia pre bývanie ako samostatná bytová jednotka bytovom dome. Využitie je vhodné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťažou nie sú známe. Vyznačené je zákonné záložné právo a záložné právo pre pohľadávku Všeobecnej úverovej banky a.s. Bratislava. Znalcovi nie sú známe ďalšie riziká ktoré by vplývali na nehnuteľnosti.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s bytmi v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu bytového domu, vo vzťahu k centru mesta môžeme považovať za vhodnú lokalitu mimo úplného centra mesta. Súčasný technický stav bytu a obytného domu si nevyžaduje opravy, dom je udržiavaný. Prevládajúcu zástavbu bezprostredne v okolí obytného domu tvoria objekty pre bývanie a infraštruktúru. Príslušenstvo obytného domu tvoria pivnice, spoločné priestory a výtah. Na vybavenosť a príslušenstvo bytu má vplyv vykonaná rekonštrukcia. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 3%. Skladba obyvateľstva v obytnom dome je na vyššej úrovni hustoty. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná. Umiestnenie bytu v dome je na prízemí. Počet bytov vo vchode je do 48 bytových jednotiek. Doprava v okolí obytného domu je v rozsahu hromadnej dopravy, v dosahu je aj autobus a železnica. Občianska vybavenosť v okolí obytného domu je v rozsahu krajského mesta ako predškolské zariadenie, športovisko, lekár, služby a obchody. Prírodná lokalita sa nachádza vo vzdialenosti nad 1000m. Kvalitu životného prostredia v bezprostrednom okolí obytného domu je možné charakterizovať ako bežný hluk a prašnosť od dopravy. Byt môžeme celkove hodnotiť ako priemerný.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,200 + 4,400)	6,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,400
III. trieda	Priemerný koeficient	2,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,210
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,200 - 1,980)	0,220

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	KPD	Váha V _i	Výsledok KPD _i *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,200	10	22,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,400	30	132,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,400	7	30,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,600	5	33,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,200	6	13,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	4,400	10	44,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,600	8	52,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,200	6	13,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,200	5	11,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,200	9	19,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,210	7	8,47
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	4,400	7	30,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	2,200	6	13,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,210	4	4,84
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,400	5	22,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,200	20	44,00
	Spolu			145	495,11

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 495,11 / 145$	3,415
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 23\,776,50 \text{ €} *$ 3,415	81 196,75 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Zo všeobecnej situácie sa jedná o vhodnú obytnú zónu mesta do 100 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty bytových domov v štandardnom vyhotovení (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu mimo mesta s hromadnou dopravou a cestou vlastným autom v trvaní 10 min. do centra mesta BB, v dosahu je aj autobus a železnica. Podľa funkčného využitia ide o plochu obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s veľmi dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi vody, plynu, kanalizácie, optiky a električky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
941	zastavaná plocha a nádvorie	351,00	1/1	3876/248977	5,46

Obec:

Banská Bystrica

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov,	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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 území (obytná 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,	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 *$ $1,50 * 1,50 * 1,00$	4,3875
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 *$ 4,3875	116,53 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} =$ $1/1 * 3876/248977 * 40\,902,03 \text{ €}$	636,75 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
-------	---------	-----------------------

parcela č. 941	351,00 m ² * 116,53 €/m ² * 1/1*3876/248977	636,75
Spolu		636,75

3

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku Všeobecnej úverovej banky a.s.
Bratislava.

III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 4354 - čiastočný ako byt č. 1 s príslušenstvom na prízemí obytného domu v Banskej Bystrici na ulici Družby, súpisné č. 614, orientačné číslo 13, na parcele KN č. 351 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 3876/248977 k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 29.05.2025, 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 neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
byt č. 1 ul. Družby č. 12	1/1	81 196,75
Pozemky		
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 941 (5,46 m ²)	1/1 z 3876/248977	636,75
Všeobecná hodnota celkom		81 833,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		81 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatjedentisícosemsto Eur		

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 29.05.2025		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4354 čiastočný na byt č. 1 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Radvaň, zo dňa 12.05.2025.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Radvaň, zo dňa 12.05.2025.
- 3 Potvrdenie o veku stavieb zdroj Stavebné bytové družstvo.
- 4 Nákres bytu.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica
Obec : 508438 Banská Bystrica
Katastrálne územie : 801241 Radvaň

Dátum vyhotovenia : 12.5.2025
Čas vyhotovenia : 15:55:52
Údaje platné k : 9.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4354 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
941	351	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

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
614	941	9	OBYTNÁ BUDOVA		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) 12	Poschodie prízemie	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3876/248977
Súpisné číslo 614	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
125	Vanišová Alexandra r. Andelová, Poľná 6201/91, Banská Bystrica, PSČ 974 05, SR, Dátum narodenia: 24.06.1991	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 7087/2022 zo dňa 31.10.2022 - čz 4024/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. HP027/25/05A zo dňa 16.4.2025 formou dobrovoľnej dražby - záložný veriteľ Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 12, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, v zastúpení HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44842414 - (P 151/2025, čz 879/2025)	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Obytná budova č.s.614, Družby 12

ČASŤ C: ĎALŠIE

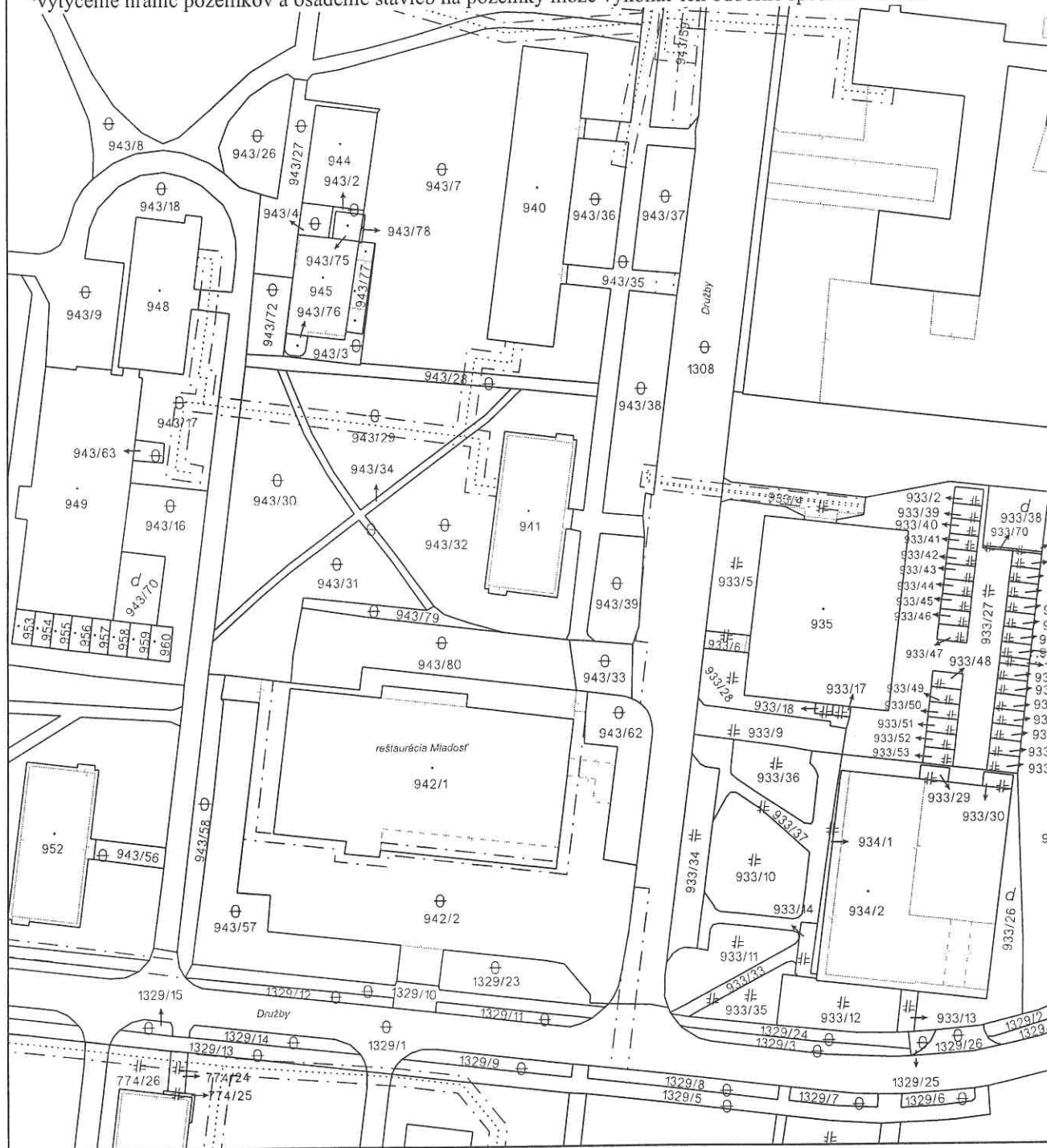
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo v zmysle § 15, Z 182/93 Zb. v prospech; ostatných vlastníkov bytov domu s. č. 614 - čz 993/1999
Vlastník poradové číslo 125	Na byt č. 1/prízemie, vchod 12 a podiel 3876/248977 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Záložné právo pre pohľadávku Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, č. zml. V 6752/2022 zo dňa 10.10.2022 - čz 3841/2022, 4024/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

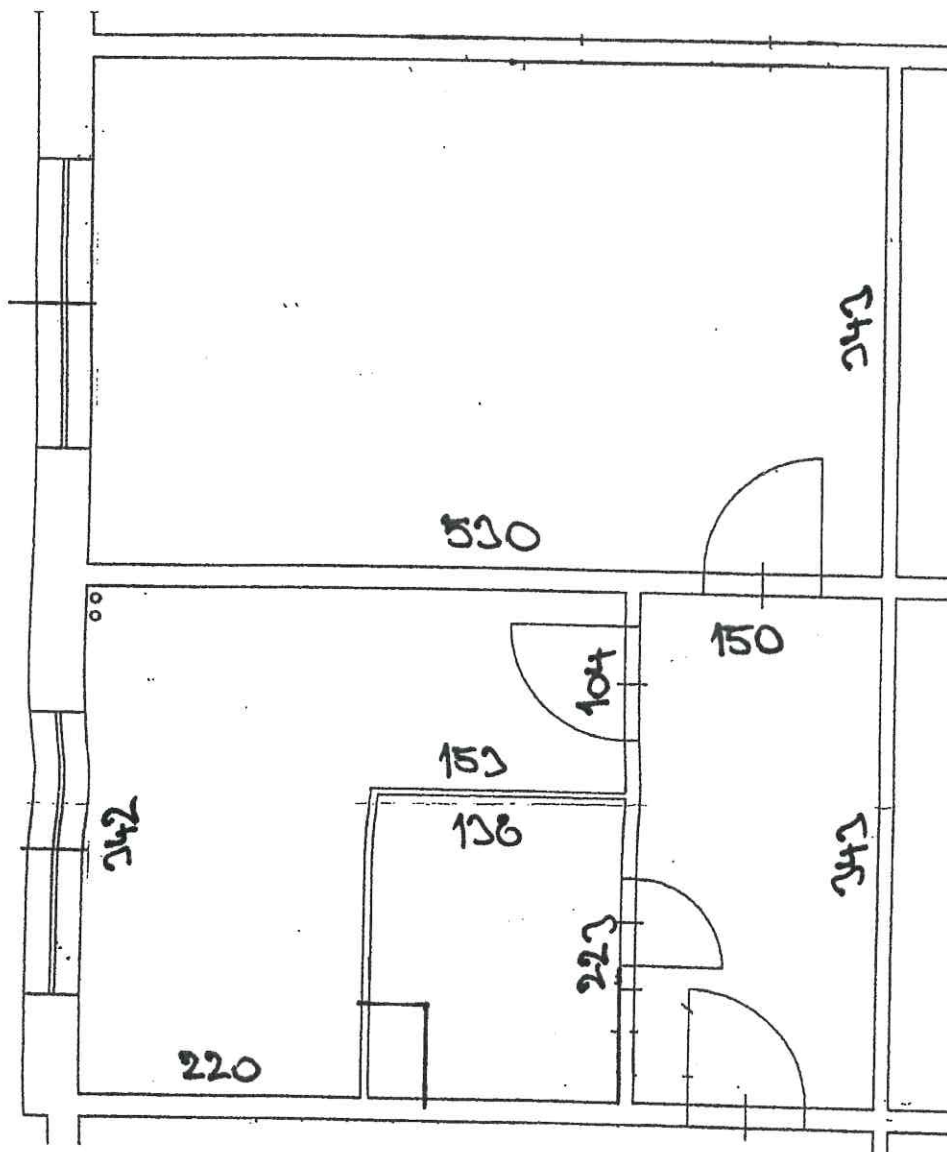
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Banská Bystrica	Banská Bystrica	Radvaň
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 941 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 12. 5. 2025 15:57:02		Bez autorizácie	
Údaje platné k 9. 5. 2025 18:00:00			

Por. č.	ČD	Adresa	Stav. sčítava	Uživ. od	počet posch.	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	zastavaná plocha [m²]	obestavovaný objem [m³]	plocha pro zřítk. vedu [m²]	počet vých. jchůz bytov [m²]	G	II	2I	3I	4I	5I	6I	spolu	SBD	vesh. vlast.	%	
1	001	Svermova 27,29,31,33	G57	1962	5	65,08	11,28	14,50	734,10	10 644,48	734,10	2 721,04	0	2	32	14	0	0	0	0	48	0	48	100%
2	002	Svermova 35,37,39,41	G57	1962	5	65,08	11,28	14,50	734,10	10 644,48	734,10	2 721,04	0	2	32	14	0	0	0	0	48	0	48	100%
3	004	Svermova 2,4,6	G57	1963	5	47,23	11,60	20,30	547,87	11 121,72	547,87	1 978,42	0	6	13	15	0	0	0	0	34	0	34	100%
4	005	Svermova 8,10,12	G57	1963	5	47,23	11,60	20,30	547,87	11 121,72	547,87	1 978,42	0	10	8	12	4	0	0	0	34	0	34	100%
5	006	Družby 1	MS11	1965	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 387,27	0	1	10	30	0	0	0	0	41	0	41	100%
6	007	Družby 12	MS11	1965	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 387,27	0	1	10	30	0	0	0	0	41	0	41	100%
7	008	Družby 12	MS11	1964	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 387,27	0	1	10	30	0	0	0	0	41	0	41	100%
8	009	Okrůžná 4	MS11	1964	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 387,27	0	1	10	30	0	0	0	0	41	0	41	100%
9	010	Okrůžná 5	MS11	1964	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 387,27	0	1	10	30	0	0	0	0	41	0	41	100%
10	011	Okrůžná 12,13,14	MS5	1965	4	54,00	11,40	14,10	615,60	8 679,56	615,60	2 320,50	0	0	42	0	0	0	0	42	0	42	100%	
11	012	Okrůžná 9,10,11	MS5	1964	4	54,00	11,40	14,10	615,60	8 679,56	615,60	2 320,50	0	0	42	0	0	0	0	42	0	42	100%	
12	013	Okrůžná 6,7,8	MS5	1965	4	54,00	11,40	14,10	615,60	8 679,56	615,60	2 320,50	0	0	42	0	0	0	0	42	0	42	100%	
13	014	Družby 16	MS11	1965	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 387,27	0	0	10	29	0	1	0	40	0	40	100%	
14	015	Družby 17,19,21,23	MS5	1965	4	86,85	11,40	14,10	990,09	13 960,97	990,09	3 613,91	0	0	48	18	0	0	0	66	0	66	100%	
15	016	Mladěznická 1,3,5	MS5	1965	4	68,85	11,40	14,10	784,89	11 066,95	784,89	2 953,56	0	0	34	18	0	0	0	52	0	52	100%	
16	017	Mladěznická 7,9,11,13,15	MS5	1965	4	106,28	13,58	14,50	1 443,28	20 977,59	1 443,28	4 481,04	0	0	62	18	0	0	0	80	0	80	100%	
17	018	Mladěznická 2	T08B	1967	3	25,90	11,34	14,50	293,71	4 238,74	293,71	1 048,68	0	0	5	13	0	0	0	18	0	18	100%	
18	020	Mladěznická 6,8,10	T08B	1973	4	54,45	12,60	15,00	686,07	10 291,05	686,07	2 125,48	0	11	9	12	4	0	0	36	0	36	100%	
19	021	Mladěznická 43	MS11	1967	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 390,06	0	1	10	30	0	0	0	41	0	41	100%	
20	022	Mladěznická 45	MS11	1966	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 390,06	0	1	10	30	0	0	0	41	0	41	100%	
21	023	Mladěznická 29	MS11	1966	10	25,90	11,35	30,95	293,97	9 098,22	293,97	2 390,06	0	1	10	30	0	0	0	41	0	41	100%	
22	024	Mladěznická 28,30,32	T08B	1969	5	54,45	11,40	14,50	620,73	9 000,58	620,73	2 257,91	0	2	1	28	0	0	0	31	5	26	83,9%	
23	025	Mladěznická 22,24,26	T08B	1966	5	54,45	11,40	14,50	620,73	9 000,58	620,73	2 257,91	0	2	1	28	0	0	0	31	5	26	83,9%	
24	026	Mladěznická 31,33,35,37,39,41	T06B	1969	8	98,01	12,60	26,00	1 234,93	32 108,08	1 234,93	7 389,08	42	0	48	32	16	0	0	138	2	136	98,6%	
25	027	Internátná 19,21,23	T06B	1968	8	54,45	12,60	26,00	686,07	17 837,82	686,07	3 703,10	21	0	24	16	8	0	0	69	1	68	98,6%	
26	028	Internátná 25,27,29,31,33,35	T06B	1969	8	105,21	12,60	26,00	1 325,65	34 599,36	1 325,65	8 075,92	16	32	40	46	7	0	0	144	3	141	97,9%	
27	029	Internátná 37,39,41,43,45,47	T06B	1968	8	98,01	12,60	26,00	1 234,93	32 108,08	1 234,93	7 375,16	40	0	47	31	17	0	0	135	5	130	96,3%	
28	030	Internátná 49,51,53,55,57,59	T06B	1969	8	105,21	12,60	26,00	1 325,65	34 599,36	1 325,65	8 083,44	16	32	40	46	7	0	0	144	2	142	98,6%	
29	031	Internátná 26	MBD9	1969	8	20,70	11,25	25,50	232,88	5 938,31	232,88	1 282,24	0	8	8	8	0	0	0	24	0	24	100%	
30	032	Nová 3	T06B	1969	4	36,60	12,60	14,50	461,16	6 686,82	461,16	1 417,84	0	8	4	8	4	0	0	24	0	24	100%	
31	034	Sinečná 22,24,26,28	T06B	1970	4	65,42	11,70	14,50	765,41	11 098,50	765,41	2 193,40	0	0	16	12	4	0	0	32	2	30	93,8%	
32	035	Sinečná 54,56,58,60,62	T06B	1970	4	83,42	11,70	14,50	976,01	14 152,20	976,01	2 838,12	0	0	16	20	4	0	0	40	1	39	97,5%	
33	036	Sinečná 44,46,48,50,52	T06B	1970	4	83,42	11,70	14,50	976,01	14 152,20	976,01	2 838,12	0	0	16	20	4	0	0	40	0	40	100%	
34	037	Sinečná 42	MBD9	1971	8	20,70	11,25	25,50	232,88	5 938,31	232,88	1 282,24	0	8	8	8	0	0	0	24	2	22	91,7%	
35	038	Sinečná 40	MBD9	1970	8	20,70	11,25	25,50	232,88	5 938,31	232,88	1 282,24	0	8	8	8	0	0	0	24	3	21	87,5%	
36	039	Sinečná 38	MBD9	1970	8	20,70	11,25	25,50	232,88	5 938,31	232,88	1 282,24	0	8	8	8	0	0	0	24	2	22	91,7%	
37	040	Sinečná 36	MBD9	1971	8	20,70	11,25	25,50	232,88	5 938,31	232,88	1 282,24	0	8	8	8	0	0	0	24	0	24	100%	
38	041	Spojitá 2,4,6	T06B	1971	4	54,45	11,40	14,52	620,73	9 013,00	620,73	1 885,72	0	0	0	20	4	0	0	24	0	24	100%	
39	042	Spojitá 13,15,17	T06B	1971	4	54,45	11,40	14,52	620,73	9 013,00	620,73	1 885,72	0	0	0	20	4	0	0	24	0	24	100%	
40	043	Spojitá 10	T06B	1972	11	24,25	19,70	34,80	477,73	16 624,83	477,73	3 473,58	0	0	22	11	11	0	0	44	3	41	93,2%	
41	044	Partizánská 22,24,26,28,30,32	MBD12	1973	11	24,25	19,70	40,60	477,73	19 395,64	477,73	3 462,36	0	11	32	12	0	0	0	55	5	50	90,9%	
42	045	Partizánská 22,24,26,28,30,32	Tahla	1960	4	31,40	18,00	19,50	565,20	11 021,40	565,20	2 966,91	1	1	30	15	0	0	0	47	0	47	100%	
43	046	Partizánská 42,44,46,48,50,52	Tahla	1961	4	47,25	15,90	19,50	751,27	14 649,86	751,27	2 849,91	0	11	18	17	0	1	0	47	0	47	100%	
44	047	Horná 71	Tahla	1963	4	19,00	12,25	18,20	232,75	4 236,05	232,75	814,00	0	0	12	2	0	0	0	14	0	14	100%	
45	048	Tr-SNP 2,4,6	Tahla	1961	4	56,25	11,25	18,40	632,81	11 643,75	632,81	2 464,35	0	3	25	17	0	0	0	45	0	45	100%	
46	049	Tr-SNP 8,10,12	Tahla	1962	4	56,25	11,25	18,40	632,81	11 643,75	632,81	2 464,35	0	10	5	30	0	0	0	45	0	45	100%	
47	050	Tr-SNP 14,16,18	Tahla	1962	4	56,25	11,25	18,40	632,81	11 643,75	632,81	2 464,35	0	0	23	20	1	0	0	44	3	41	93,2%	
48	052	Tr-SNP 11	LB	1963	11	25,50	12,50	34,80	318,75	11 092,50	318,75	2 609,48	0	0	35	11	0	0	0	46	1	45	97,8%	
49	055	Golimanova 1,3,5	Tahla	1964	3	52,25	11,25	14,36	587,81	8 440,99	587,81	1 333,97	3	6	9	9	0	0	0	27	0	27	100%	
50	057	Družstevná 5,7	Tahla	1963	3	35,00	11,25	14,36	393,75	5 654,25	393,75	874,48	0	6	6	6	0	0	0	18	0	18	100%	
51	058	Družstevná 9,11	Tahla	1963	3	35,00	11,25	14,36	393,75	5 654,25	393,75	874,48	0	6	6	6	0	0	0	18	0	18	100%	
52	059	Družstevná 13,15	Tahla	1963	3	35,00	11,25	14,36	393,75	5 654,25	393,75	874,48	0	6	6	6	0	0	0	18	0	18	100%	
53	060	Mičiňská 26,28,30	Tahla	1963	3	52,25	11,25	14,36	587,81	8 440,99	587,81	1 333,97	3	6	9	9	0	0	0	27	0	27	100%	
54	061	Stará telchta 1	Tahla	1968	3	14,25	12,50	10,90	178,13	1 941,56	178,13	408,00	0	2	4	0	0	0	0	6	0	6	100%	
55	062	Stará telchta 3	Tahla	1968	3	14,25	12,50	10,90	178,13	1 941,56	178,13	408,00	0	2	4	0	0	0	0	6	0	6	100%	
56	063	Golimanova 2,4,6	Tahla	1964	3	52,25	11,25	14,36	587,81	8 440,99	587,81	1 403,46	3	12	6	6	0	0	0	27	0	27	100%	
57	064	Na Uhliště 20,22	Tahla	1964	3	37,00	11,25	16,11	416,25	6 705,79	416,25	984,00	0	2	9	6	1	0	0	18	0	18	100%	
58	065	Na Uhliště 16,18	Tahla	1965	3	37,00	11,25	16,11	416,25	6 705,79	416,25	961,98	0	2	9	6	1							





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 32/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

