

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 11.05.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 62/2026

Vo veci : Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 5556 ako byt č. 2 s príslušenstvom na 2. poschodí bytového domu v Brezne na ulici 9.mája, súpisné č. 2143, orientačné číslo 26, na parcele KN č. 3858/133-135 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku na p.č. 3858/133-135 vo veľkosti 6284/264858 k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 24 (z toho 6 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 3x,

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

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 5556 ako byt č. 2 s príslušenstvom na 2. poschodí bytového domu v Brezne na ulici 9.mája, súpisné č. 2143, orientačné číslo 26, na parcele KN č. 3858/133-135 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku na p.č. 3858/133-135 vo veľkosti 6284/264858 k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností 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 01.11.2021 podľa popisu technického stavu v znaleckom posudku č. 347/2021 vypracovanom znalcom Ing. Vladislavom Pražmom (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať) a 03.06.2026 deň obhliadky nehnuteľnosti z exteriérovej časti.

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

17.06.2026.

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

- **Originál** - Objednávka znaleckého posudku za účelom vykonania dobrovoľnej dražby zo dňa 11.05.2026.
- **Kópia** - Elektronická verzia vo formáte pdf znalecký posudok č. 347/2021 vypracovaný znalcom Ing. Vladislavom Pražmom zo dňa 01.11.2021.
- **Kópia** - Potvrdenie o veku stavby obytného domu na ulici 9.mája v Brezne vydané správcom bytových domov s.r.o. zo dňa 13.05.2026.
- Nákres bytu.

b) Obstarané znalcom :

- **Originál** - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5556 - čiastočný na byt č. 2 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Brezno, zo dňa 02.06.2026.
- **Originál** - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Brezno, zo dňa 02.06.2026.
- 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 Brezno.
- Informácie z webového rozhrania mesta Brezno.

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 nehnuteľností 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 spotrebovávaných 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:

- Porovnávací 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 opotrebovania 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 neprímeranou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie bytu s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru bytu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 01.01.2021.

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 trhových 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 diferenciacie, 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/2026 (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 diferenciacie 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 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).

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

$$V\check{S}H_{POZ}=M^*V\check{S}H_{MJ} \text{ (€)}$$

kde M - výmera pozemku v m^2

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

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

$VH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{pd} \text{ (€/m}^2\text{)}$
 VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie

$$K_{pd} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

 k_S -koeficient všeobecnej situácie k_V -koeficient intenzity využitia

k_p -koeficient dopravných vzťahov

k_F -koeficient funkčného využitia územia

k_1 -koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_2 -koeficient povyšujúcich faktorov

k_R -koeficient redukujúcich faktorov

b)

1

Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5556 - čiastočný na byt č. 2 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Brezno, zo dňa 02.06.2026.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelne číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3858/133	180	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
3858/134	180	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
3858/135	182	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:

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2143	3858/133 3858/134 3858/135	9	BYTOVÝ DOM OČ. 26,27,28		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) 26	Poschodie 2	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6284/264858
Súpisné číslo 2143	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
127	Šperka Michal r. Šperka, 9. mája 2143/26, Brezno - Mazorníkovo, PSČ 977 03, SR, Dátum narodenia: 01.01.1989		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2823/2018 zo dňa 6.12.2018.		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, P-156/2026, čz 860/2026		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Časť C: ŤARCHY :

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 127	Zákonné záložné právo v zmysle § 15 zák.č. 182/93 Z z v prospech spoločenstva vl. bytov " 9. mája 26. 27. 28"
Vlastník poradové číslo 127	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V-2763/2022 zo dňa 11.10.2022 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 na byt č. 2 na 2.p. vo vchode č. 26 v byt.dome s.č. 2143 na par. C-KN č.3858/133, 3858/134, 3858/135 a spoluvlastnícky podiel 6284/264858 na spoločných častiach, zariadeniach, prísľušenstve byt. domu a par. C-KN č. 3858/133, 3858/134, 3858/135.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do bytu vlastníkom nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 03.06.2026 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 03.06.2026 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 listy vlastníctva, katastrálna mapa, vek domu, pôdorys bytu, znalecký posudok č. 347/2021 vypracovaný znalcom Ing. Vladislavom Pražmom zo dňa 01.11.2021 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 1987. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je podľa poskytnutých podkladov 62,75 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. 2143 leží na parcele č. 3858/133-135. 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.2 na 2. poschodí.
-podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku ma p.č. 3858/133-135 vo veľkosti 6284/264858.

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 Brezno je verejne prístupný na adrese <https://www.brezno.sk/uzemny-plan-mesta-brezna/>

Nehnuteľnosti ležia v zóne Mazorníkovo funkčnej zóny obytnej funkcie, bývanie mestské vo viacpodlažných domoch.

ch) Stavebno-technický popis obytného domu :

(prevzaté zo znaleckého posudku 347/2021)

Popis bytového domu číslo súpisné 2143:**Umiestnenie stavby:**

Objekt je postavený ako radový bytový dom, začlenený do obytného súboru Mazorníkovo – na ulici 9.mája v meste Brezno. Prístup k objektu je vytvorený z ulice 9.mája. V bytovom dome je osobný výtah.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom má 8. nadzemných podlaží. V I. nadzemnom podlaží sú umiestnené pivničné kobky a spoločné priestory. V každom ďalšom nadzemnom podlaží sú umiestnené 2 bytové jednotky, prístupné vnútornými schodiskami a výtahom.

Spoločné časti:

Základy - základové pätky a pásy. Zvislé nosné konštrukcie z veľkoplošných železobetónových panelov. Deliace konštrukcie z veľkoplošných panelov hrúbky od 100 do 125 mm, medzibytové priečky sú doplnené o zvukovú izoláciu. Vodorovné konštrukcie - železobetónové monolitické priečky, stropné dosky, balkónové dosky. Železobetónové monolitické schodiská - centrálné vnútorné z úrovne 1.NP do 8.NP. Povrchy sú obložené keramickou dlažbou a PVC, zábradlia oceľové. Krytina strechy - asfaltové pásy, strecha plochá. Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímasy, balkóny a lemovanie stien). Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien, na stropoch hladké vápennocementové omietky. Úpravy vonkajších povrchov - silikónové omietky. Vnútorné keramické obklady - v spoločných priestoroch sa nevyskytujú. Dvere - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere s požiarnou odolnosťou. Okná vo všetkých podlažiach sú plastové alebo drevené zdvojené. Povrchy podláh - na 1.NP sú v nebytových priestoroch vyhotovené z cementového poteru, v hygienických priestoroch keramické dlažby, na odstavňových plochách PVC, v ostatných nadzemných podlažiach sú na chodbách vyhotovené podlahy s povrchovou úpravou z PVC.

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - teplovodné ústredné z centrálnej kotolne s osadeným meraním a reguláciou. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom (bytovým a nebytovým) sú navrhnuté z oceľových rúr. V týchto priestoroch je osadený rozvádzač a meranie spotreby tepla. Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3+PEN/3+PE+N, 230/400 V AC, 50 Hz, TN-C-S, hlavný rozvádzač umiestnený na 1.NP, na jednotlivých podlažiach sú osadené ďalšie rozvádzače s istením a meraním spotreby pre jednotlivé priestory. Bleskozvod - mrežová zberacia sústava s vodičom FeZn 8 mm, uzemňovacia sústava po celom obvode stavby vodičom FeZn 30x4 mm. Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z oceľových rúr s tepelnou izoláciou, meranie spotreby teplej aj studenej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory. Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr. Vnútorný plynovod - vyskytuje sa. Ohrev teplej vody - centrálna príprava teplej úžitkovej vody v kotolni. Výtah - áno. Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, káblová televízia).

i)

Popis bytu :

(prevzaté zo znaleckého posudku 347/2021)

Popis bytu číslo 2:

Byt č. 2 sa nachádza na 2. poschodí a je orientovaný do ulice 9. mája a do dvornej časti. Prístupný je z centrálnej chodby. Celková podlahová plocha bytu je 62,84m². Byt obsahuje tri izby, kuchynský kút, kúpeľňu, WC, predsieň. Riešený je ako jednogeneračný byt so samostatným vstupom zo spoločnej chodby. Presvetlenie je riešené plastovými oknami, dvere sú drevené osadené do oceľových zárubní, podlahy v obytných miestnostiach sú s povrchovou úpravou z veľkoplošných laminátových parkiet, v kúpeľni a v predsieni je keramická dlažba. Bytové jadro je kompletne zrekonštruované, murované s pôvodným dispozičným riešením a s keramickým obkladom stien. V kúpeľni je osadená plastová vaňa, umývadlo, pákové batérie, WC tvorí súčasť kúpeľne. Steny kúpeľne sú obložené keramickým obkladom, nútené odsávanie z kúpeľne je samostatnou vdychotechnikou. V kuchyni je zriadená kompletná sanitná a elektrická inštalácia vrátane kuchynskej linky a vybavenia kuchyne, sporák je plynový, dres je nerezový

s pákovou batériou. Vykurovanie bytu je ústredné teplovodné z centrálnej kotolne umiestnenej mimo budovy aj s prípravou teplej vody, oceľové radiátory v kuchyni, izbe s termoregulačnými ventilmi. Celý systém vykurovania je s meraním a reguláciou, automatickým aj manuálnym nastavením. Byt má vlastné meranie spotreby teplej aj studenej vody v bytovom jadre, meranie spotreby tepla v chodbe a elektriny v centrálnej rozvodni. Byt má domáci telefón s vrátnikom. Byt je kompletne zrekonštruovaný.

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 347/2021)

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba:	4,04 * 4,72	19,07
izba:	4,15 * 2,85	11,83
izba:	4,15 * 2,25	9,34
kuchynä:	3,55 * 2,25	7,99
kúpeľňa:	2,81 * 1,77	4,97
predsieň:	3,40 * 2,81	9,55
Vypočítaná podlahová plocha		62,75

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 lodžii a balkónov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 6284/264858.

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****2.1.1 byt č. 2 ul. 9.mája č. 26****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

62,75 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:

$$k_{CU} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	5,60
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,82
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,47

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,67
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,87
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,80
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,87
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,87
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,73
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,12
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,24
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,80
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,24
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,48
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,86
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,33
Spolu		100,00		107,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 107,10 / 100 = 1,071$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 1,037 * 1,0710 * 1,00$$

$$VH = 1 496,45 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
byt č. 2 ul. 9.mája č. 26	1987	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$1\,496,45 \text{ €/m}^2 * 62,75 \text{ m}^2$	93 902,24
Technická hodnota	61,00% z 93 902,24 €	57 280,37

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

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanej časti mesta Brezno, k.ú. Brezno, na ulici 9.mája. Pozemok je rovinatý v lokalite so zástavbou jemu podobných viac podlažných obytných domov a príslušnej infraštruktúry. Nehnuteľnosť je vybavená elektrickou, vodovodnou, kanalizačnou, telefónnou a plynovou prípojkou. Sprístupnené sú po spevnenej miestnej komunikácii a asfaltových chodníkoch. Dopravné spojenie je hromadnou dopravou. V meste je príslušná občianska a technická vybavenosť prislúchajúca sídlu okresného mesta, reštaurácie, obchody, škola, služby, športovisko. V blízkosti domu je možné obmedzené parkovanie osobnými motorovými vozidlami. Mesto Brezno má v súčasnosti 19 950 obyvateľov, nezamestnanosť je podľa štatistických údajov na hranici 5%.

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 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 okrajovú lokalitu. Súčasný technický stav bytu a obytného domu si nevyžaduje opravy, dom je udržiavaný byt bol rekonštruovaný. Prevládajúcu zástavbu bezprostredne v okolí obytného domu tvoria objekty pre bývanie a infraštruktúru. Príslušenstvo obytného domu tvoria pivnice, spoločné priestory. Na vybavenosť a príslušenstvo bytu má vplyv vykonaná rekonštrukcia. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 5%. Skladba obyvateľstva v obytnom dome je na vyššej úrovni hustoty. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je vyrovnaná. Umiestnenie bytu v dome je na 2 poschodí. Počet bytov vo vchode je do 14 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 okresného mesta. Prírodná lokalita sa nachádza vo vzdialenosti do 1000m. Kvalitu životného prostredia v bezprostrednom okolí obytného domu je možné charakterizovať ako bežný hluk a prašnosť od dopravy. Byt môžeme celkove hodnotiť ako dobrý.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD}	Váha V _i	Výsledok K _{PD} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	10	9,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,700	9	24,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	214,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 214,2 / 145$	1,477

Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 57\,280,37 \text{ €} * 1,477$	84 603,11 €
-------------------	--	-------------

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Zo všeobecnej situácie sa jedná o vhodnú obytnú zónu mesta do 50 000 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 úplného centra mesta s hromadnou dopravou a cestou vlastným autom v trvaní 5 min. do centra mesta, 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]
3858/133	zastavaná plocha a nádvorie	180,00	1/1	6284/264858	4,27
3858/134	zastavaná plocha a nádvorie	180,00	1/1	6284/264858	4,27
3858/135	zastavaná plocha a nádvorie	182,00	1/1	6284/264858	4,32
Spolu výmera					12,86

Obec:

Brezno

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny miest do 50 000 obyvateľov,	1,00
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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,9000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9000$	38,84 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3858/133	$180,00 \text{ m}^2 * 38,84 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6284/264858$	165,87

parcela č. 3858/134	180,00 m ² * 38,84 €/m ² * 1/1*6284/264858	165,87
parcela č. 3858/135	182,00 m ² * 38,84 €/m ² * 1/1*6284/264858	167,72
Spolu		499,46

3

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

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

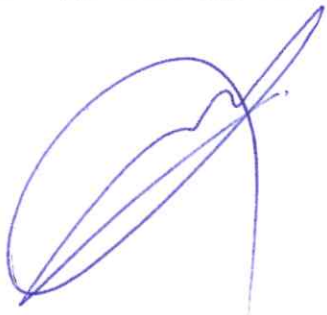
III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty č. 5556 ako byt č. 2 s príslušenstvom na 2. poschodí bytového domu v Brezne na ulici 9.mája, súpisné č. 2143, orientačné číslo 26, na parcele KN č. 3858/133-135 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku na p.č. 3858/133-135 vo veľkosti 6284/264858 k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno.

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 17.06.2026, 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. 2 ul. 9.mája č. 26	1/1	84 603,11
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3858/133 (4,27 m ²)	1/1 z 6284/264858	165,87
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3858/134 (4,27 m ²)	1/1 z 6284/264858	165,87
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 3858/135 (4,32 m ²)	1/1 z 6284/264858	167,72
Spolu pozemky (12,86 m²)		499,46
Všeobecná hodnota celkom		85 102,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		85 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatpäťtisícsto Eur		

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 17.06.2026		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 5556 - čiastočný na byt č. 2 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Brezno, zo dňa 02.06.2026.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Brezno, zo dňa 02.06.2026.
- 4 Potvrdenie o veku stavby obytného domu na ulici 9.mája v Brezne vydané správcom bytových domov s.r.o. zo dňa 13.05.2026.
- 5 Nákres bytu.
- 6 Fotodokumentácia.
- 7 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 2.6.2026
Čas vyhotovenia : 13:23:28
Údaje platné k : 1.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5556 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3858/133	180	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
3858/134	180	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
3858/135	182	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
2143	3858/133 3858/134 3858/135	9	BYTOVÝ DOM OČ. 26,27,28		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 26	Poschodie 2	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6284/264858
Súpisné číslo 2143	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
127	Šperka Michal r. Šperka, 9. mája 2143/26, Brezno - Mazorníkovo, PSČ 977 03, SR, Dátum narodenia: 01.01.1989		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2823/2018 zo dňa 6.12.2018.		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby, P-156/2026, čz 860/2026.		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 127	Zákonné záložné právo v zmysle § 15 zák.č. 182/93 Z.z v prospech spoločenstva vl. bytov " 9. mája 26, 27, 28" .
Vlastník poradové číslo 127	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V-2763/2022 zo dňa 11.10.2022 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 na byt č. 2 na 2.p. vo vchode č. 26 v byt.dome s.č. 2143 na par. C-KN č.3858/133, 3858/134, 3858/135 a spoluvlastnícky podiel 6284/264858 na spoločných častiach, zariadeniach, príslušenstve byt. domu a par. C-KN č. 3858/133, 3858/134, 3858/135.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

58/87

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne.

58/87

osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

3858/85

3858/84

3858/83

3858/82

3858/181

3858/81

3858/80

3858/79

3858/78

3858/77

3858/76

3858/75

58/74

3858/195

Okres

Brezno

Úrad geodézie, kartografie
a katastra Slovenskej republiky

Číslo zákazky

KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY
na parcelu 3858/1

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Vyhodené automatizovaným spôsobom z ISKN

Dátum a čas vyhotovenia 2. 6. 2026 13:24:08

Údaje platné k 1. 6. 2026 18:00:00

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

1:1000

Okres Brezno

Brezno

Mierka 1:1000

Brezno 2. 6. 2026

v Bratislave

Strana 1 z 1

Správca bytových domov s.r.o. , Štvrť Kasárne 4485/29A, 977 01 Brezno

HyPay s.r.o.
Mostová 2
811 02 Bratislava
Staré Mesto

Brezno dňa 13.5.2026

Potvrdenie

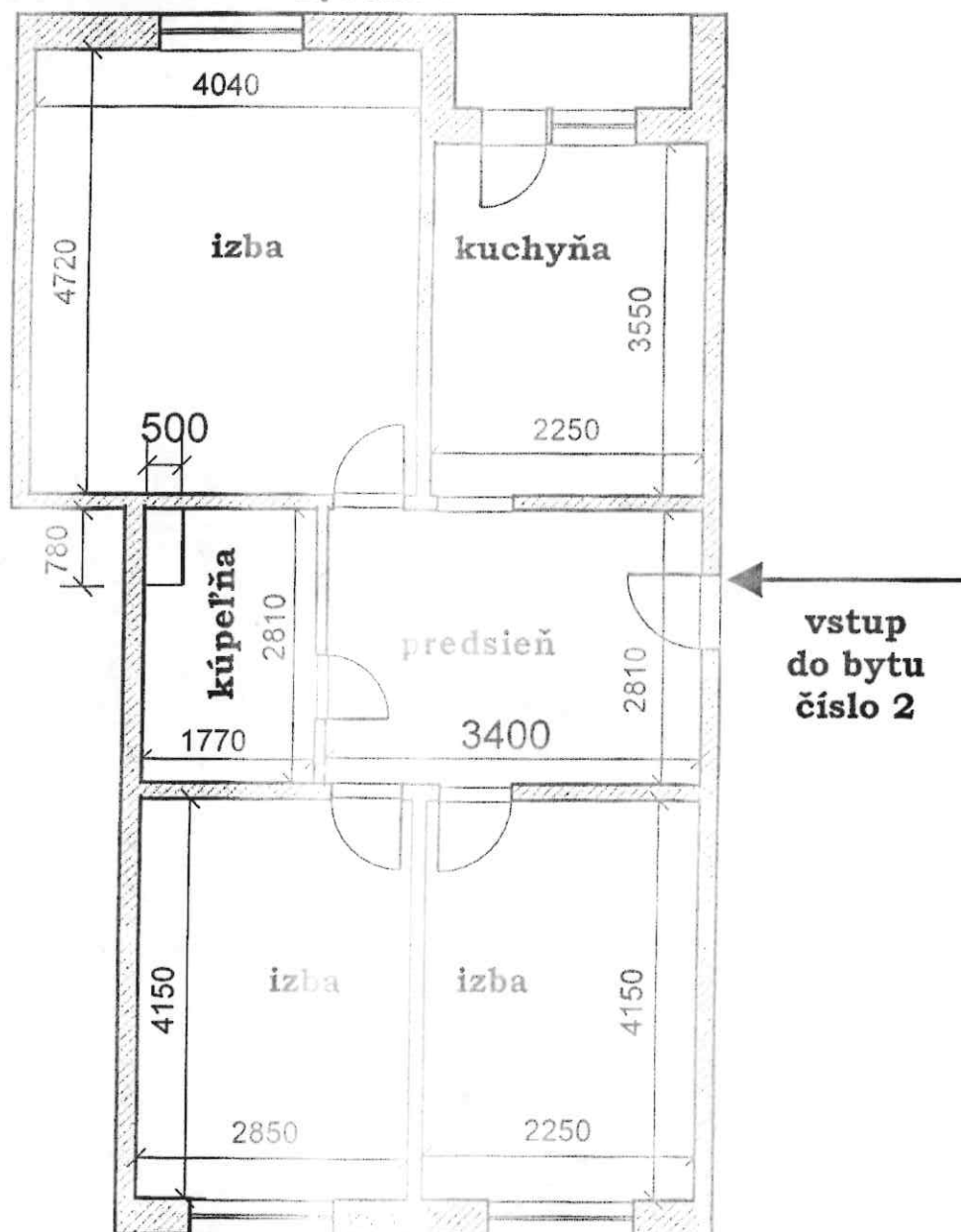
Týmto potvrdzujeme, že obytň dom na ulici 9.mája 26,27,28 v Brezne bol skolaudovaný v roku 1987.

Správca bytových domov s.r.o.
Štvrť Kasárne 4485/29A, 977 01 Brezno
IČO: 50 528 025
Medved'ová Renáta
konateľka spoločnosti

Vybavuje: Babelová Iveta
0911 918 647
ekonomika@spravcabad.sk

Bytový dom súpisné číslo **2143**
na pozemku parc. KN-C číslo **3858/133, 134, 135**
k. ú. **Brezno**

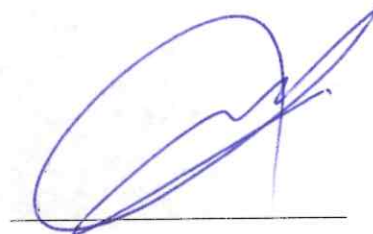
Byt číslo 2





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 62/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a series of smaller, connected strokes, ending in a horizontal line.

podpis znalca

