

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : HeyPay, s. r. o, Mostová 2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

Číslo spisu / objednávky/ : HP005 /26/19A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 96 / 2026

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 1.p. bytového domu s. č. 202
ulica ČSA or.č. 39, s príslušenstvom na pozemku, parc. č.1146, k. ú. Kremnica,
okres Žiar nad Hronom pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 31 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 26.01.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.4 na 1.p. bytového domu s. č. 202 ulica ČSA or.č. 39, s príslušenstvom na pozemku, parc. č.1146, k. ú. Kremnica, okres Žiar nad Hronom.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

19.02.2026

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

24.06.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č.299/2018 vyhotovený znalcom Ing.Ludmila Beczányiová dňa 19.9.2018
- Potvrdenie Mestského bytového podniku Kremnica o veku stavby obytného domu vydané 21.06.2005
- Zmluva č.04/202/39/99/KC o prevode vlastníctva bytu z 22.9.1999
- Objednávka znaleckého posudku z 26.01.2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2446 k. ú. Kremnica zo dňa 23.1.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1146 k. ú. Kremnica zo dňa 24.6.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2026.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou

budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2446 ČIASTOČNÝ

Stavby

Počet stavieb: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
202	1146	9	Obytný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1146 pod stavbou s.č. 202 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1388.					
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

Vchod (číslo) 39	Poschodie 1	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6691/33327
Súpisné číslo 202	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
5	Schnierer Ján, ČSA 202/39, Kremnica, PSČ 967 01, SR, Dátum narodenia: 01.08.1974		1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva č.04/202/39/99/KC o prevode vlastníctva bytu zo dňa 22.9.1999 - V 2095/99 - pol.541/99.		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P-11/2026 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 23.1.2026 pre záložného veriteľa: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, ktorý realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby podľa § 151 I ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. na byt č. 4, na 1. p., vchod č. 39 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu č.súp. 202 na CKN parc. č. 1146 o veľkosti 6691/33327 - č.z. 27/26		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Iné údaje - nepriradené

K parcele č.1146 je zriadené vecné bremeno na LV 1388

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Záložné právo k bytu č.4 podľa §15 zákona č.182/93 Z.z. v prospech spoločenstva : "SOSNA " č.s.202. - pol.541/99
Vlastník poradové číslo 5	V-545/2019 - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe zmluvy reg. č. 001/339478/19-001/000 uzavretej dňa 13.3.2019 na byt č. 4, 1. p., vchod 39 v bytovom dome č. s. 202 na CKN par. č. 1146 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6691/33327 -pol.137/19
Vlastník poradové číslo 5	Z-972/2026 - Exekučné záložné právo 379EX 871/24 od Exekútorského úradu Banská Bystrica, Komenského 3, Banská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Slavomír Nosko v prospech oprávneného: Scarlett Schnierer (nar. 2.6.2009), A. Žarnova 859/2, 971 01 Prievidza na byt č. 4, na 1. posch., vchod: 39 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu súp. č. 202 na CKN parc. č. 1146 o veľkosti 6694/66627 zo dňa 3.6.2026 - listina zapísaná dňa 5.6.2026 - č.z. 211/26

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.02.2026

Zameranie vykonané dňa 19.2.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.2.2026

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Byt č.4 na 1.p

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

Pozemok pod stavbou domu.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Nehnuteľnosti sú postavené v súlade s územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.4 na 1.p.

POPIS

Umiestnenie a dispozícia bytového domu :

Bytový dom súp.č.2 02 na parc.č.1146 k. ú. Kremnica sa nachádza na Ulici ČSA v meste Kremnica. Situovaný je východne od mesta, prístupný autom z obchodného centra smerom na ŽS, pešou chôdzou chodníkom medzi domami. Prístup do domu je z miestnej komunikácie a autom z hlavnej cesty smerom na Nevolné. Bytový dom postavený v roku 1949 sa nachádza v zástavbe rodinných domov a bytových domov rovnakého typu, ktoré patria medzi vyhladávané lokality na bývanie. V okolí domu sú plochy na parkovanie, záhradky, posedenia. Objekt je obdĺžnikový, má suterén, prízemie a jedno poschodie, jeden vchod so schodišťom pre šesť bytov.

Popis bytového domu:

Objekt je založený na základových pásoch s hydroizoláciou. Nosný systém tvorí konštrukčná sústava tvorená pozdĺžnym systémom ako dvoj trakt, stropné prefabrikáty hr.250 mm. Konštrukčná výška podlaží je 2 850 mm. Nosné múry sú v 1.PP z kameňa, vrchná časť murovaná tehlová s hr.60 cm, priečky sú hr. 30 cm., schodisko železobetónové prefabrikované, schodnicové, dvojramenné s povrchovou úpravou terazzo. Strecha je sedlová, krov je s ležatou stolicou. Krytina je z betónovej tašky BRAMAC, klampiarske konštrukcie vymenené pri obnove strechy. Vonkajšia úprava fasády je z vápennej omietky. Vnútorňa úprava stien je zo štukovej omietky. Podlaha je z keramickej dlažby. Dom má hromozvod. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická s hlavným rozvádzačom v spoločných priestoroch. Vykurovanie bytov je pre každý byt samostatné. V dome je zavedená plynoinštalácia.

Umiestnenie a dispozícia bytu č.4:

Ide o byt, ktorý sa nachádza na 1.poschodí v krajnej sekcii. Vstup je zo spoločných priestorov do predsieni, z ktorej je vstup do dvoch izieb, kuchyne, sociálnych zariadení. V suteréne sa nachádza pivnica.

Byt je v pôvodnom stave. Vnútorné úpravy povrchov sú vyhotovené z vápennej omietky, realizovaný je drevený obklad stien. Podlaha je v izbách z drevených parkiet, v kuchyni laminátová, v sociálnych zariadeniach a predsieni je keramická dlažba. Výplne otvorov sú z drevených zdvojených okien s vonkajšími plastovými roletami, dvere sú hladké osadené v ocelových zárubniach. Elektroinštalácia je svetelná. Vykurovanie je tor.

V kúpeľni je osadená smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, oddelená stienkou je záchodová Zdrojom teplej vody je elektrický zásobník TUV.

V kuchyni je osadená kuchynská zostava na báze dreva, sporák so sklokeramickou doskou, digestor.

kúpeľni je osadená smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, oddelená stienkou je záchodová misa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
izba 4,167*4,739	19,75
izba 4,167*3,457	14,41
kuchyňa 4,205*3,139	13,20
predsieň 2,35*1,468+4,18*1,109	8,09
kúpeľňa 2,24*1,60	3,58
WC 0,99*1,41	1,40
komora 0,99*1,468	1,45
Výmera bytu bez pivnice	61,88
pivnica 5,03	5,03
Vypočítaná podlahová plocha	66,91

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	3,08

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	13,28
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	4,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	1,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,08
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	1,85
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	1,85
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,23
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,31
12	Okná	5,00	1,50	7,50	4,62
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,31
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,23
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,62
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,23
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,23
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	2,46
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	4,00	16,00	9,86
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,62
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	2,46
25	Povrchy podláh	2,50	2,50	6,25	3,85
26	Vykurovanie	2,50	2,50	6,25	3,85
27	Elektroinštalácia	3,00	3,00	9,00	5,54
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,62
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,62
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,31
31	Ohrev teplej vody	2,00	2,00	4,00	2,46
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	2,46
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	4,00	16,00	9,86

34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	4,00	16,00	9,86
35	Ostatné	2,50	2,50	6,25	3,85
	Spolu	100,00		162,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 162,35 / 100 = 1,6235$$

Východisková hodnota na MJ:

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

1,00

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 1,6235 *$$

$$VH = 2\,054,05 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.4 na 1.p.	1949	77	43	120	64,17	35,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2\,054,05 \text{ Eur/m}^2 * 66,91\text{m}^2$	137 436,49
Technická hodnota	$35,83\% \text{ z } 137\,436,49 \text{ Eur}$	49 243,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v blízkosti centra na Ulici ČSA v Kremnici. Prístup k domu je po miestnych spevnených komunikáciách a autom z hlavnej cesty v smere na obec Nevoľné. Parkovanie je umožnené v okolí bytového domu. V bezprostrednom okolí domu sa nachádzajú bytové a rodinné domy. V blízkosti sa nachádza obchod s potravinami, kino, pošta, smerom k ŽS strojárská a nábytkárska firma. Do centra mesta je pešou chôdzou uličkou 10 minút. Objekt je samostatne stojaci, má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia, jeden spoločný vchod, šesť bytov. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Od okresného mesta Žiar nad Hronom je mesto vzdialené približne 17 km a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 25 min. Vzdialenosť k autobusovej zastávke je 10 min. Železničná stanica so smerom na Martin a Zvolen sa nachádza cca 15 min.

b.)Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel – na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

a) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a.s.Bratislava a exekučné záložné právo.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDi}	Váha V _i	Výsledok K _{PDi} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	10	12,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,36

6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	4	4,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	164,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 164,46 / 145$	1,134
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 49\,243,49 \text{ Eur} * 1,134$	55 842,12 Eur

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Byt č.4 na 1.p.	55 842,12
Všeobecná hodnota celkom	55 842,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	55 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatpäťtisícosemsto Eur	

V Nitre, dňa 24.06.2026

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 26.01.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2446 k. ú. Kremnica zo dňa 23.1.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1146 k. ú. Kremnica zo dňa 24.6.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Mestského bytového podniku Kremnica o veku stavby obytného domu vydané 21.06.2005
- Zmluva č.04/202/39/99/KC o prevode vlastníctva bytu z 22.9.1999
- Zameranie a nákres skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia

Gálik Andrej Ing.
Priechodná 4867/25A
949 01 Nitra

Naša značka
HP005 / 26/19A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
26.01.2026

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, obec Kremnica, katastrálne územie Kremnica, evidovaný na liste vlastníctva č. 2446 ako:

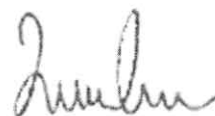
- byt č. 4, 1.p., vchod č. 39, ulica: Československej armády, v bytovom dome súpisné č. 202, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1146
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 6691/33327.

Vlastníkom predmetu dražby je Schnierer Ján, narodený 01.08.1974, bytom ČSA 202/39, Kremnica, PSČ 967 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 613 Žiar nad Hronom
Obec : 516970 Kremnica
Katastrálne územie : 828882 Kremnica

Dátum vyhotovenia : 23.1.2026
Čas vyhotovenia : 8:34:54
Údaje platné k : 22.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2446 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
202	1146	9	Obytný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1146 pod stavbou s.č. 202 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1388.					
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) 39	Poschodie 1	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 6691/33327
Súpisné číslo 202	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
5	Schnierer Ján, ČSA 202/39, Kremnica, PSČ 967 01, SR, Dátum narodenia: 01.08.1974		1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva č.04/202/39/99/KC o prevode vlastníctva bytu zo dňa 22.9.1999 - V 2095/99 - pol.541/99.		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

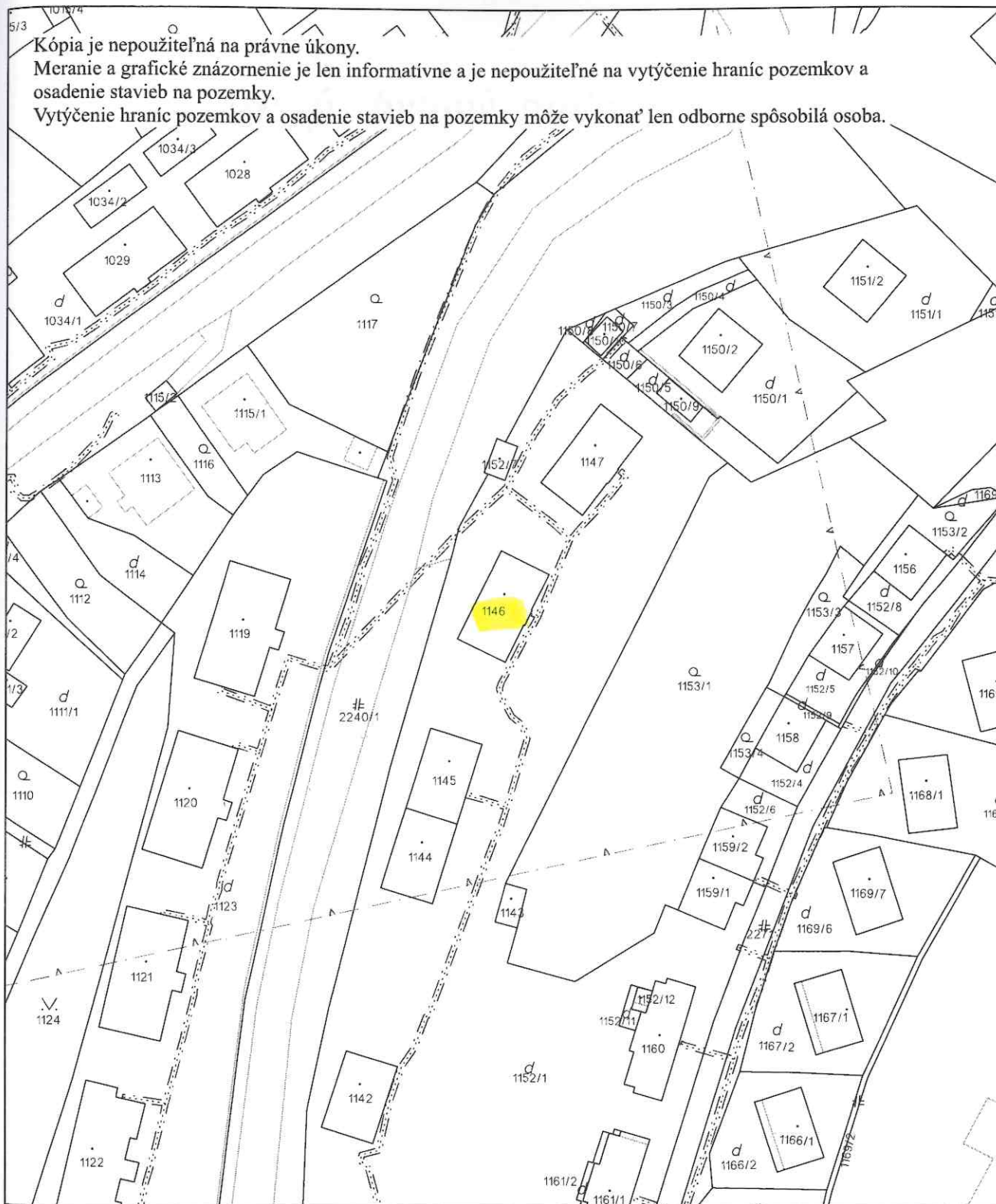
Iné údaje - nepriradené

K parcele č.1146 je zriadené vecné bremeno na LV 1388

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Záložné právo k bytu č.4 podľa §15 zákona č.182/93 Z.z. v prospech spoločenstva : " SOSNA " č.s.202. - pol.541/99
Vlastník poradové číslo 5	V-545/2019 - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe zmluvy reg. č. 001/339478/19-001/000 uzavretej dňa 13.3.2019 na byt č. 4, 1. p., vchod 39 v bytovom dome č. s. 202 na CKN par. č. 1146 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 6691/33327 -pol.137/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Žiar nad Hronom	Obec Kremnica	Katastrálne územie Kremnica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1146 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 24. 6. 2026 13:38:51 Údaje platné k 23. 6. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Mestský bytový podnik v Kremnici

Dolná ulica 49/21, Kremnica ☎ 045/6742 471

POTVRDENIE

Mestský bytový podnik v Kremnici týmto potvrdzuje, že obytný dom na Ulici ČSA súp.č. 202 , bol postavený a daný do užívania v roku 1949.

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť pre potreby súdneho znalca.

Mestský bytový podnik
K R E M N I C A


Ing. Vladimíra Sitarčíková
riaditeľka MsBP

V Kremnici dňa 21.06.2005

E-mail: msbp@kremnica.sk

Telefón: 045/6742 471 Číslo účtu: 8707422/0200

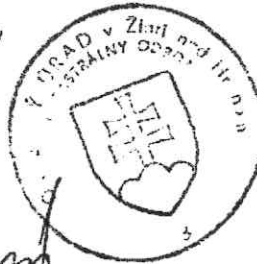
Fax: 045/6742 249 Banka: VÚB a.s. Žiar nad Hronom IČO: 00634336

DIČ: 202048031

1595 199-X

Všechny údaje dle 11.11.1999
Prostředí
Městský úřad

PAČOVÁ Lúdia



Z M L U V A Č. 04/202/39/99/KC

O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU

uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a
nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z.z.

PREDÁVAJÚCI : SR-RUDNÉ BANE, štátny podnik
ul. Havranské č.11
Banská Bystrica

zastúpený : Ing.Františkom P a v l í k o m
ktorý je poverený riadením š.p.

IČO : 007838

DRČ : 00007838/851

bankové spojenie : VÚB Banská Bystrica

číslo účtu : 5039-2004-312/0200

a

KUPUJÚCI : S C H N I E R E R Ján nar. 1.8.1974

rodné číslo: 740801/7837

stav: slobodný

bytom Kremnica, ul. ČSA 202/39

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod :
- a/ vlastníctva dvojizbového bytu č.4 na I. poschodí bytového domu číslo súpisné 202 na ul. ČSA číslo vchodu 39 v Kremnici.
 - b/ spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku III. vo veľkosti podielu podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov, t.j. 6691/33327.
2. Nehnuteľnosti uvedené v 'odseku 1. sú zapísané na LV číslo 121 pre SR - Rudné bane š.p. Banská Bystrica, katastrálne územie Kremnica na Okresnom úrade v Žiari nad Hronom.

II.
POPIS A ROZSAH VLASTNÍCTVA BYTU

1. Byt pozostáva z :

- dvoch obytných miestností :	- izba	20,32 m ²
	- izba	14,86 m ²
- príslušenstva bytu :	- kuchyňa	13,23 m ²
	- komora	1,58 m ²
	- kúpeľňa	3,40 m ²
	- WC	1,36 m ²
	- predsieň	4,43 m ²
	- šatňa	2,70 m ²

2. Celková výmera podlahovej plochy bytu	=	61,88 m ²
- k bytu patrí:-pivnica		5,03 m ²

3. Podlahová plocha bytu a pivnice	=	66,91 m ²
Podlahová plocha všetkých bytov a pivníc		333,27 m ²

4. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia /potrubné rozvody vody, elektroinštalácie, kanalizácia/ okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
5. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu, vrátane zárubne a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody a elektrickými poistkami pre byt.
6. Nedeliteľnú časť tejto zmluvy tvorí dokumentácia v zmysle § 5 ods.3:
 - rez domu
 - situačné plány /pôdorys poschodia a suterénu/.

III. URČENIE A POPIS

spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené a na kupujúceho sa prevádza s p o l u v l a s t n í c t v o spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome. Je to podiel 6691/33327.
3. Spoločnými časťami domu sú : základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, chodby, podkrovia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
4. Spoločnými zariadeniami domu sú : pracovňa, sušiareň, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky.

IV. TECHNICKÝ STAV DOMU a BYTU

1. Predávajúci prehlasuje, že nie sú mu známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a zariadení domu, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu a jeho vybavenia a so stavom spoločných častí, spoločných zariadení domu a v tomto stave ho preberá.

V. ÚPRAVA PRÁV K POZEMKU

1. Pozemok /zast. plocha parcela č. 1146 výmera 173 m² KÚ v Žiari nad Hronom podľa LV 1388 je vlastníkom mesto Kremnica, nie je preto vo vlastníctve predávajúceho a podľa bodu 5 § 23 Z.č. 182/1993 Z.z. vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa ust. § 151 Obč. zákonníka v prospech vlastníkov bytových jednotiek.

KN 1146 výmera 173 m², zast. plocha, s.č. 202 ul. ČSA č. 39 je zastavaný pozemok obytným domom 5 b.j. a je v ~~podielevom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu.~~ ②

2. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa ods. 1 vzniká kupujúcemu nadobudnutím vlastníctva bytu.

VI. CENA

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt uvedený v čl. I. ods. 1 písm. a/ a

② opravené dňa 18. 11. 1999

Histořov

RUDNÉ BANE
Banská Bystrica
BANSKÁ BYSTRICA

článku II. vrátane spoluvlastníckeho podielu uvedenom v čl.I. ods.1. písm.b/ na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v čl.III. ods. 3 a 4. za dohodnutú cenu 19.184,- Sk /slovom: Devätnásťtisícstoosemdesiatštyri korún slovenských/

a/kúpna cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu
na spoločných častiach a zariadeniach domu je 19.184,-Sk

2.Cena bytu bola stanovená dohodou v súlade s ustanovením § 17 a 18 Zák.č.182/1993 Z.z. v znení zákona č.151/1995 Z.z.

3.Podľa § 18 ods. 4. bola poskytnutá zrážka 30 % z ceny bytu získanej podľa § 18 ods.1. to znamená 30 % z ceny 30.451,- Sk sa rovná 9.135,- Sk, t.zn., že cena bytu pre uzavretie zmluvy je 21.316,- Sk.

4.Na základe § 18b ods.1. písm. b/ Zák.č. 151/1995 Z.Z. bola kupujúcemu poskytnutá zľava 10 % z ceny bytu, čo je 2.132,- Sk. Kupujúci zaplatí zníženú cenu 19.184,- Sk = ods. 1. písm. a/.

5.Kupujúci za dohodnutú cenu kupuje byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu .

VII. PLATOBNÉ PODMIENKY

1.Kupujúci sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy uhradí predávajúcemu v hotovosti 100 % z ceny bytu, ktorá je uvedená v čl.VI. bod 1a/..... 19.184,- Sk

/slovom: Devätnásťtisícstoosemdesiatštyri korún slovenských/

2.Na úhradu časti ceny dohodnutej v čl.VII.ods.1, kupujúci použije d l h o p i s f o n d u podľa zákona č.190/1995 Z.z. § 24 ods.7 písm. b/ v znení nariadenia vlády SR č.139/1996 Z.z., ktorého hodnota je 9.500,-Sk /slovom deväťtisícpäťsto korún/ v počte 2x.

3. Na základe úhrady časti ceny dlhopisom fondu, upravuje sa výška úhrady ceny v hotovosti uvedená v čl.VII. bod 1. takto :

- z dohodnutej ceny /čl.VI.bod 1./ 19.184,- Sk
- sa odpočíta cena dlhopisu fondu /-/19.000,- Sk

upravená cena, ktorú treba uhradiť v hotovosti = 184,- Sk
/slovom : Jednostoosedesiatštyri korún/

4. Úhradou upravenej ceny v hotovosti 184,- Sk a dlhopisom fondu vo výške 19.000,- Sk je dohodnutá cena /uvedená v čl.VI. bod 1./ vo výške 19.184,- Sk uhradená v plnej výške.

5. Kupujúci ako majiteľ dlhopisu fondu RČT 31109972-5 splnomocňuje vlastníka bytového domu /ako predávajúceho/, aby podal prostredníctvom RM-S pokyn na majetkový prevod dlhopisu fondu v prospech seba, teda v prospech vlastníka bytového domu.

6. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť n e s p l a t n ú časť ceny bytu získanú podľa § 18 ods.1 v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manželku, deti, vnukov, alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia tejto zmluvy - § 18b ods. 4 Zák.NR SR č. 151/1995 Z.z.

Nesplatná časť ceny je 30 % - tná zrážka a 10 % - tná zľava a je to 11.267,- Sk.

VIII. SPRÁVA DOMU

1. Kupujúci oboznámil predávajúceho, že na základe Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov číslo 202/99 správu domu zabezpečuje bytové spoločenstvo "SOSNA", s.č. 202.

2. Kupujúci prehlasuje, že pristupuje k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

IX. NADOBUDNUTIE VLASTNÍCTVA

1. Nadobúdateľ nadobudne vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu vkladom do katastra nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Žiari nad Hronom.
2. Účastníci zmluvy žiadajú, aby bol do katastra nehnuteľností zapísaný vklad vlastníckeho práva k predmetu tejto zmluvy.

X. OSTATNÉ PODMIENKY

1. Zápis vkladu, ako i náklady spojené s konaním o vklade zabezpečí a znáša predávajúci.
2. S vlastníctvom predmetu kúpy prechádzajú na kupujúceho aj práva a povinnosti z toho vyplývajúce - ktoré sú popísané v ustanoveniach §§ 11 až 15 cit. zákona a v zmluve o správe domu.
3. Kupujúci berie na vedomie, že zo zákona /§15/ vzniká k bytu záložné právo v prospech spoločenstva bytov.

XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden je pre prevádzajúceho a jeden pre nadobúdateľa a ostatné sú určené pre katastrálny úrad.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečí-

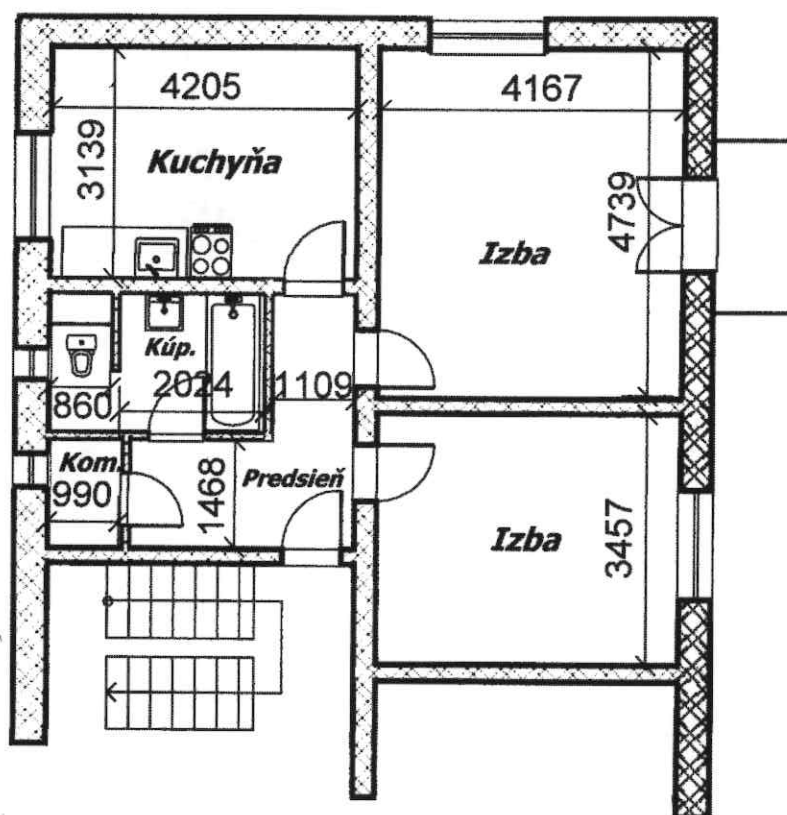
tali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V *Kremnici* dňa *22.9.1999*

R U D N E B A N E
.....
BANSKÁ BYSTRICA

Predávajúci : 

Kupujúci : *Schmieder*



1.poschodie

**Byt č.4 v bytovom dome s.č.202
Ul.ČSA, Kremnica**

Fotodokumentácia



Pohľady na bytový dom



Kuchyňa



Poloha



Kúpeľňa



Izba

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 96/2026.

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

Podpis znalca



