

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávateľ:

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46141341, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel:

Sro, vložka č.:72494/B

Číslo spisu /objednávky:

198/2025, písomná objednávka z dňa 14.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 198/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.27 a nebytového priestoru č.53 v bytovom dome súp.č. 6979 na ulici M.M.Hodžu, Zvolen na parc.č. 999/33, k.ú. Zvolen vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidované na liste vlastníctva 5435, k.ú. Zvolen a spoluvlastnícky podiel k pozemkom C-KN parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39, k.ú. Zvolen, evidovaných na liste vlastníctva 7644, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen; pre účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 exemplárov + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 14.08.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.27 a nebytového priestoru č.53 v bytovom dome súp.č. 6979 na ulici M.M.Hodžu, Zvolen na parc.č. 999/33, k.ú. Zvolen vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidované na liste vlastníctva 5435, k.ú. Zvolen a spoluvlastnícky podiel k pozemkom C-KN parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39, k.ú. Zvolen, evidovaných na liste vlastníctva 7644, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen.

2. Účel znaleckého posudku:

Účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky)

05.09.2025

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

05.09.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 14.08.2025
- Pôdorys a legenda súčasného stavu bytu, dodal vlastník nehnuteľnosti
- Kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie stavby bytového domu na parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39, k.ú. Zvolen, vydalo Mesto Zvolen, odbor životného prostredia pod č. ŽP 200 12155 z dňa 15.05.2000
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu z dňa 19.12.2007
- Znalecký posudok k nehnuteľnosti 167/2007, vypracoval Ing. Peter Rafaj z dňa 7.12.2007
- Znalecký posudok k nehnuteľnosti 12/2023, vypracoval Ing. Ján Čierny z dňa 24.05.2023

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5435, k.ú. Zvolen zo dňa 03.09.2025, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7644, k.ú. Zvolen zo dňa 03.09.2025 a 19.09.2025, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39, k.ú. Zvolen zo dňa 03.09.2025, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

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

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

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

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

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

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebovanie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

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 ŠÚ SR platných pre II.Q 2025.

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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Keďže nehnuteľnosť nebola vlastníkom znalcovi ku obhliadke sprístupnená, bola vznesená požiadavka, aby znalec postupoval vo vypracovaní znaleckého posudku v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5435 a 7644 v k.ú. Zvolen. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva 5435:

A. Majetková podstata:

Stavby:

Súp.č. 6979, parc.č. 999/33, bytový dom ul.Hodžova

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 999/33 pod stavbou s.č. 6979 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7644.

Legenda: Bytový dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory:

B. Vlastníci:

Byt: Vchod č.20, poschodie 6, byt č.27, súp.č. 6979

spoluvlastnícky podiel **16300/650930**

Nebytový priestor: Vchod č.12, prízemie, nebytový priestor č. 53, súp.č. 6979

spoluvlastnícky podiel **1990/650930**

Por.č.30: Sotník Marián r. Sotník, Ing. a Viera Sotníková r. Jamrichová, M.M.Hodžu 6979/20, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 14.09.1970, Dátum narodenia: 21.02.1970, BSM, **spoluvlastnícky podiel 1/2**

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4139/07 z 18.01.2008 - 143/08

Poznámky: Uznesenie Okresného súdu Zvolen pod sp. zn. 16C/49/2019-190 na nariadenie neodkladného opatrenia tak, že žalovaní ako vlastníci nehnuteľnosti bytu č.27 na 6.poschodí bytového domu so súp.č.6979 na pozemku

registra C KN parc.č.999/33 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve o veľkosti 16300/650930 a podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach o veľkosti 1990/650930 sú povinní zdržať sa ďalšieho nakladania s nehnuteľnosťou a to najmä previesť uvedenú nehnuteľnosť na tretiu osobu (s výnimkou prevodu žalobkyni) prenajať ju tretej osobe, dať ju do užívania tretej osobe (výnimkou žalobkyne) vkladať ju ako vklad do obchodnej spoločností, zriaďovať k nej záložné právo alebo vecné bremeno, P-203/2024 zapísané dňa 05.08.2024 - 1691/24. V spojení s opravným Uznesením Okresného súdu Zvolene č.k. 16C/49/2024 právoplatným dňa 28.11.2024, zapísané dňa 28.11.2024, P-299/2024 - 2655/24. V spojení s Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 11Co/94/2024 - 288 zapísané dňa 23.12.2024, P-321/2024 - 2856/24

Poznmenáva sa začatie výkonu záložného práva evidovaného v katastri nehnuteľností pod V 4131/2007 predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P-118/2025 zapísané dňa 15.07.2025 - 1721/25.

Poznmenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 623/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-146/2025 zapísané dňa 24.07.2025 - 1821/25.

Poznmenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 708/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-180/2025 zapísané dňa 04.09.2025 - 2210/25.

Por.č.31: Sotník Marián r. Sotník, Ing., M.M.Hodžu 6979/20, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 14.09.1970, **spoluvlastnícky podiel 1/2**

Titul nadobudnutia: KOLAUD.ROZH.2000/12155-42/02

Hlásenka zmien R 826/07 z 13.12.2007 - 3157/07

Poznámky: 4131/2007 predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P-118/2025 zapísané dňa 15.07.2025 - 1721/25.

Poznmenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 623/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV , súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-146/2025 zapísané dňa 24.07.2025 - 1821/25.

Poznmenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 708/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-180/2025 zapísané dňa 04.09.2025 - 2210/25.

C. Ďarchy:

ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka, viď list vlastníctva v prílohe posudku.

Na B30,31 -Záložné právo zo záložnej zmluvy na nehn. byt č. 27 na 6.poschodí vo vchode č. 20 v bytovom dome súp.č. 6979 postavenom na parc.č. 999/33 s podielom 16300/650930 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a garáž č. 53 na prízemí vo vchode č. 12 v bytovom dome súp.č. 6979 s podielom 1990/650930 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, V 4131/07 z 17.01.2008 - 128/08

Por.č. 30 a 31: Bez zápisu

Čiastočný výpis z listu vlastníctva 7644:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 999/33 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1457 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6979 evidovanej na pozemku parcelné číslo 999/33 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5435.

parc.č. 999/38 zastavané plochy a nádvoría o výmere 119 m²

parc.č. 999/39 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1971 m²

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok, na ktorom je dvor

Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

B. Vlastníci:

Por.č.30: Sotník Marián r. Sotník, Ing. a Viera Sotníková r. Jamrichová, M.M.Hodžu 6979/20, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 14.09.1970, Dátum narodenia: 21.02.1970, BSM, **spoluvlastnícky podiel 8150/650930**

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4139/07 z 18.01.2008 - 143/08

Poznámky: Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva evidovaného v katastri nehnuteľností pod V 4131/2007 predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P-118/2025 zapísané dňa 15.07.2025 - 1721/25.

Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 623/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV v spoluvlastníckom podiele 995/650930, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-146/2025 zapísané dňa 24.07.2025 - 1821/25.

Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 708/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-180/2025 zapísané dňa 04.09.2025 - 2210/25.

Por.č.31: Sotník Marián r. Sotník, Ing., M.M.Hodžu 6979/20, Zvolen, Slovensko, Dátum narodenia: 14.09.1970, spoluvlastnícky podiel 8150/650930

Titul nadobudnutia: KÚP.ZML.V 994/03-958/03

Hlásenka zmien R 826/07 z 13.12.2007 - 3157/07

Poznámky: Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva evidovaného v katastri nehnuteľností pod V 4131/2007 predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P-118/2025 zapísané dňa 15.07.2025 - 1721/25.

Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 623/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV v spoluvlastníckom podiele 995/650930, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-146/2025 zapísané dňa 24.07.2025 - 1821/25.

Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 708/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-180/2025 zapísané dňa 04.09.2025 - 2210/25.

Por.č.89: Sotník Marián r. Sotník, Ing. a Viera Sotníková r. Jamrichová, M.M.Hodžu 6979/20, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 14.09.1970, Dátum narodenia: 21.02.1970, BSM, spoluvlastnícky podiel 995/650930

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4139/07 z 18.01.2008 - 143/08

Poznámky: Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva evidovaného v katastri nehnuteľností pod V 4131/2007 predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P-118/2025 zapísané dňa 15.07.2025 - 1721/25.

Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 623/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV v spoluvlastníckom podiele 995/650930, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-146/2025 zapísané dňa 24.07.2025 - 1821/25.

Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 708/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-180/2025 zapísané dňa 04.09.2025 - 2210/25.

Por.č.90: Sotník Marián r. Sotník, Ing., M.M.Hodžu 6979/20, Zvolen, Slovensko, Dátum narodenia: 14.09.1970, spoluvlastnícky podiel 995/650930

Titul nadobudnutia: KÚP.ZML.V 994/03-958/03

Hlásenka zmien R 826/07 z 13.12.2007 - 3157/07

Poznámky: Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva evidovaného v katastri nehnuteľností pod V 4131/2007 predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P-118/2025 zapísané dňa 15.07.2025 - 1721/25.

Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 623/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV v spoluvlastníckom podiele 995/650930, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-146/2025 zapísané dňa 24.07.2025 - 1821/25.

Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie EČ 127EX 708/25 na nehn.povinného vedené v časti A LV, súdny exekútor JUDr. Ing. Miroslav Paller, Exekútorský úrad Jesenského 61, Žiar nad Hronom, P-180/2025 zapísané dňa 04.09.2025 - 2210/25.

C. Ďalšie:

Na B30,31,89,90 -Záložné právo zo záložnej zmluvy na nehn. pozemky parc.č. 999/33, 999/38, 999/39 v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, V 4131/07 z 17.01.2008 - 128/08

Por.č. 30, 31, 89 a 90: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 05.09.2025 medzi 8:00-8:25 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku a za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Sotníka. Vlastník nehnuteľnosti nedisponoval kľúčom k nehnuteľnosti, aktuálny nájomník byt nesprístupnil k obhliadke, nebol pri obhliadke prítomný, na telefonáty a zvonenie ani klopanie na dvere neodpovedal, a teda nehnuteľnosť nesprístupnil.

Znalcovi bola umožnená fotodokumentácia exteriérov stavby bytového domu, príslušenstva a predmetných pozemkov z verejného priestranstva ako aj vstup do bytového domu a fotodokumentácia spoločných priestorov, podzemného parkoviska a spoločnej chodby po dvere predmetného bytu.

Zameranie nehnuteľnosti pri obhliadke nebolo umožnené, do posudku uvažujem výmeru bytu uvedenú v liste vlastníctva 5435, k.ú. Zvolen porovnanú s pôdorysom bytu, ktorý poskytol vlastník nehnuteľnosti, ako aj z pôdorysov zo starších znaleckých posudkov k predmetnému bytu dodaných znalcovi zadávateľom znaleckého posudku.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.09.2025.

Znalcovi bola dodaná strašia fotodokumentácia bytu avšak bez dostupného EXIF info a teda bez bližšieho určenia dátumu vytvorenia súboru. Vlastník nehnuteľnosti potvrdil, že ide o fotky predmetného bytu.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby formou staršieho znaleckého posudku k predmetnej nehnuteľnosti. Keďže zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené, v posudku uvažujem výmeru bytu uvedenú v liste vlastníctva 5435 porovnanú s pôdorysom bytu.

Vek stavby je určený na základe kolaudačného rozhodnutia z roku 2000.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Z porovnania popisných a geodetických údajov katastra vyplýva:

- stavba bytového domu súp.č. 6979, k.ú. Zvolen je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- pozemky C-KN parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39, k.ú. Zvolen majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom, a sú zakreslené v geodetických údajoch katastra.
- podlahová plocha bytu, ako súčet plôch jednotlivých miestností uvedený v pôdoryse, je iná ako čitateľ zlomku v liste vlastníctva. Do výpočtu uvažujem podlahovú plochu uvedenú v liste vlastníctva a to 163,00m².

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

Stavby:

byt č.27, 6. poschodie, 7.NP, súp.č. 6979 na pozemku parc.č. 999/33, k.ú. Zvolen a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 16300/650930, rozdeleného na vlastníka č. 30 a 31 o veľkosti podielov ½ a ½ z podielu 16300/650930.

nebytový priestor č.53 (parkovacie státie), prízemie, 1.NP, súp.č. 6979 na pozemku parc.č. 999/33, k.ú. Zvolen a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1990/650930, rozdeleného na vlastníka č. 89 a 90 o veľkosti podielov ½ a ½ z podielu 1990/650930.

Pozemky:

Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39, v k.ú. Zvolen o veľkosti podielov 8150/650930 a 8150/650930.

Spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru k pozemku parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39, v k.ú. Zvolen o veľkosti podielov 995/650930 a 995/650930.

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

Stavby:

Nie sú.

Pozemky:

Nie sú.

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

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce, na okraji historického centra mesta, v exkluzívnej lokalite na rozhraní plnej občianskej vybavenosti na úrovni okresného mesta a zástavby rodinných a menších bytových domov v kľudnej časti mesta. Lokalita je územným plánom mesta Zvolen ako obytné územie - plochy zmiešanej zástavby HBV a IBV.

Územný plán Mesta Zvolen je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Mestskom úrade vo Zvolene, oddelení výstavby, ŽP a RR a príslušnom stavebnom úrade, ktorým je Mesto Zvolen a na internetovej stránke Mesta Zvolen <https://www.zvolen.sk/uzemny-plan-mesta-zvolen.html>.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.27, súp.č.6979, k.ú.Zvolen

POPIS

Bytový dom súp.č. 6979 sa nachádza na ulici M.M.Hodžu 20, na pozemku C-KN parc.č. 999/33, v meste Zvolen, k.ú. Zvolen.

Bytový dom je situovaný v rovinatom teréne na okraji historického centra mesta, v ochrannom pásme pamiatkovej zóny, na rozhraní zástavby plnej občianskej vybavenosti so zástavbou menších bytových domov v okresnom meste Zvolen približne 200m od Námestia SNP. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v zástavbe podobných a starších bytových domov s alebo bez polyfunkcie na prízemí.

Prístup ku stavbe je z verejnej spevnenej komunikácie a chodníkov. Parkovanie je na verejnej komunikácii, avšak platené alebo v suteréne bytového domu pre rezidentov.

Bytový dom má 5 poschodí a obytné podkrovia, 6 nadzemných podlaží. Bytový dom má podzemné podlažie v ktorom sa nachádza parkovanie pre rezidentov. Na prízemí domu sú polyfunkčné priestory so samostatnými vstupmi. Na každom podlaží obytného domu vchodu č. 20 sú 3 byty, na najvyššom podlaží je jeden podkrovný byt, t.j. vo vchode je spolu 16 bytov.

Konštrukčné hľadisko:

Ide o murovaný bytový dom so železobetónovým skeletom, zvislá nosná konštrukcia je vytvorená železobetónovými tyčovými stenami s výplňovým murivom, vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové s rovným podhľadom. Objekt je založený na železobetónových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Strecha bytového domu je sedlová valbová, krytina z ťažkej pálenej škridle. Odvodnenie strechy je zabezpečené vonkajšími strešnými zvodmi, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Vonkajšia fasáda bytového domu je zateplená kontaktným zatepovacím systémom. Povrchovú úpravu stien vonkajšej fasády tvorí silikátová omietka. Povrchovú úpravu vnútorných stien tvorí vápenná maľba.

Na bytovom dome sú v spoločných častiach a zariadeniach osadené plastové okná z dvojvrstvovým zasklením a plastové vchodové dvere s domovým vrátnikom. Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby. V inštalačných šachtách obytného domu sú rozvody vody, kanalizácie a plynu. Obytný dom je zabezpečený bleskozvodom.

Schodisko je železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. V bytovom dome je moderný výťah.

Obytný dom je napojený na kompletné inžinierske siete: verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod, elektrickú energiu, teplotné rozvody, optický kábel a rozvody káblovej televízie.

Spoločnými časťami domu sú:

Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú:

Výťahy, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, STA, bleskozvod, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, telefónna prípojka, prípojka zemného plynu, spoločné prízemné priestory, hlavný uzáver plynu. Príslušenstvo domu je kanalizačná a vodomerná šachta.

Vek bytového domu je stanovený na základe kolaudačného rozhodnutia z roku 2000. Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 50 až 150 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav bytového domu stanovujeme životnosť na 100 rokov.

Byt číslo 27, 6.poschodie, 7.NP, súp.č. 6979, k.ú. Zvolen

Ohodnocovaný 4-izbový podkrovný byt s príslušenstvom sa nachádza na 5. a 6. poschodí, t.j. 6.NP a 7.NP, vchod č.20, bytového domu súp.č. 6979. Byt je priamo prístupný zo schodiskového priestoru schodmi a výtahom z úrovne 5. poschodia.

Byt nebol znalcovi sprístupnený ku obhliadke, preto byt ohodnocujem na základe výmery uvedenej v liste vlastníctva č. 5435 a to 163,00m². Pri ohodnocovaní uvažujem opotrebenie primerané veku stavby, štandardné vyhotovenie a vybavenie podľa predložených starších znaleckých posudkov.

Byt ohodnocujem v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: *"Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."*

Dispozične byt pozostáva z troch samostatných obytných miestností, obytnej haly a príslušenstva, ktoré tvoria predsieň s prístupom z 5. poschodia a s vlastným schodiskom do samotného bytu na 6. poschodí, kuchynský kút, kúpeľňa s WC, 2 otvorené pracovne, 2 šatníky. K bytu patrí pivnica, ktorá je situovaná na 5-om podlaží. Byt má strešnú terasu. K bytu patrí parkovacie miesto v suteréne bytového domu.

Byt je napojený na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú prípojku a je možnosť napojenia na plynovú prípojku, optický kábel internetu a káblovú televíziu. Splaškové vody sa z bytu odvádzajú kanalizáciou do verejnej kanalizácie. Stúpačky vody a kanalizácie sú osadené v spoločnej šachte. V byte sú centrálné rozvody teplej a studenej vody. Príprava TUV je zabezpečená z centrálného tepelného zdroja zo spoločnej kotolne v bytovom dome. Byt je vykurovaný z centrálného tepelného zdroja.

Vchodové dvere do bytu sú plné osadené do ocelevej zárubne.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne **k_{cu}=3,975** prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre II.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
163,00	163,00
Vypočítaná podlahová plocha	163,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Počet izieb: 4

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	4,68
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	16,81
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,24

4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,57
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	5,46
6	Krytina strechy	2,00	1,60	3,20	2,49
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,57
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,56
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,20	0,60	0,47
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,62
12	Okná	5,00	1,20	6,00	4,68
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,39
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,92
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,78
20	Výťahy	2,00	1,40	2,80	2,18
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,56
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,05
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	0,94
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,18
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,53
26	Vykurovanie	2,50	1,40	3,50	2,73
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,78
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	2,81
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	4,68
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	3,74
35	Ostatné	2,50	2,20	5,50	4,29
Ďalšie konštrukcie					
36	Balkón/loggia/terasa	-	-	3,00	2,34
Spolu		100,00		128,30	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 128,30 / 100 = 1,283$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,975 * 0,939 * 1,2830 * 1,02$$

$$V_H = 1\,588,96 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vek bytového domu je na základe kolaudačného rozhodnutia z roku 2000.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné prevedenie (zateplenie, strecha, výťah), konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav bytového domu stanovujem základnú životnosť stavby na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Byt č.27, súp.č.6979, k.ú.Zvolen	2000	25	75	100	25,00	75,00
-------------------------------------	------	----	----	-----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,588,96 \text{ €/m}^2 * 163\text{m}^2$	259 000,48
Technická hodnota	75,00% z 259 000,48 €	194 250,36

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY**2.2.1 Parkovacie státie č.53, súp.č. 6979, k.ú. Zvolen****POPIS**

Parkovacie státie č.53 prislúcha bytu č.27.

Garážové státie č.53 sa nachádza v suteréne (1.PP) bytového domu súp. č. 6979, s prístupom vnútorným schodiskom alebo výťahom a do priestoru podzemnej garáže cez rolovaciu, motoricky ovládanú plastovú segmentovú zateplenú bránu a exteriérovú rampu.

V podzemnej garáži je spolu 66 parkovacích státí. Ohodnocované garážové státie má priestorové vymedzenie dvomi bočnými stenami, je však otvorené, jeho hranica je vyznačená maľovaným bielym pásom. Celkový priestor je vymedzený železobetónovými stĺpmi, obvodovými stenami a železobetónovým stropom.

Podlaha je liata epoxidová, povrchové úpravy stien a stropov tvorí vápenno-cementová omietka. V suteréne je svetelná a motorická elektroinštalácia, rozvody vzduchotechniky, hydranty, RHP. Samotné státie nemá vlastné vráta, osvetlenie, vykurovanie, rozvody inštalácií.

Garážové státie je označené.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
parkovacie státie = 5,38*3,69	19,85
Vypočítaná podlahová plocha	19,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	5,71
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	22,64
3	Stropy	8,00	1,40	11,20	12,80
4	Schody	3,00	1,60	4,80	5,49
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	6,86
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,74

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	2,60	5,20	5,94
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,60	0,80	0,91
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,69
12	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,69
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,43
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	2,74
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,37
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	2,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,14
20	Výťahy	2,00	1,40	2,80	3,20
21	Ostatné	2,00	1,40	2,80	3,20
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,57
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,86
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,43
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,14
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,60	1,50	1,71
Spolu		100,00		87,50	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 87,50 / 100 = 0,875$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 0,939 * 0,8750 * 1,02$$

$$V_H = 1\,083,66 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Parkovacie státie č.53, súp.č. 6979, k.ú. Zvolen	2000	25	75	100	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,083,66 €/m^2 * 19,85m^2$	21 510,65
Technická hodnota	75,00% z 21 510,65 €	16 132,99

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.27, súp.č.6979, k.ú.Zvolen	259 000,48	194 250,36
Parkovacie státie č.53, súp.č. 6979, k.ú. Zvolen	21 510,65	16 132,99
Celkom:	280 511,13	210 383,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: BYT

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

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

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.



a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je byt č.27 na 6. poschodí, 7.NP, v bytovom dome súp.č. 6979, na ulici M.M.Hodžu 20, na parc.č. 999/33, k.ú. Zvolen, mesto Zvolen.

Bytový dom je situovaný v rovinnom teréne na okraji historického centra mesta, na rozhraní zástavby plnej občianskej vybavenosti a menších bytových domov bez alebo s polyfunkciou na prízemí a rodinných domov s prístupom z verejných komunikácií a z asfaltového chodníka. Parkovanie je možné na verejnej komunikácii, avšak poplatné. Rezidenti bytového domu majú vlastné parkovacie miesta v suteréne bytového domu.

Mesto Zvolen má vyše 43000 obyvateľov, je to okresné mesto. Nachádza sa 20km na juh od krajského mesta Banská

Bystrica, na hlavnom dopravnom ťahu sever - juh a východ - západ.

V meste je kompletná vybavenosť, okresný úrad, okresný súd, materské školy, základné a stredné školy, vysoká škola, komplexná obchodná sieť a služby, kiná, divadlo, amfiteáter, múzeum, knižnica. V meste sú lekári, pohotovosť, nemocnica, domovy dôchodcov. V meste je komplexná sieť služieb, hotelov, reštaurácií.

V meste Zvolen je autobusová aj železničná doprava. V meste funguje mestská hromadná doprava aj do okolitých obcí a prímestských častí. Mesto ponúka dostatočné množstvo pracovných príležitostí. Mesto má vybudované kompletné inžinierske siete.

Podľa názoru znalca sa jedná o výbornú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s vysokým dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu výrazne prevyšujúcim ponuku.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – byt, je určená na trvalé bývanie. Využitie bytu formou prenájmu je možné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Záložné právo zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - Hodžova 6979

Záložné právo zo zákona v prospech Tatra Banka a.s.

Začatie výkonu záložného práva evidovaného v katastri nehnuteľností pod V 4131/2007 predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3,

Bratislava, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P-118/2025 zapísané dňa 15.07.2025 - 1721/25

V danej lokalite neboli zistené iné závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie tohto druhu nehnuteľností sa v okresných mestách a mestách so špeciálnym štatútom pohybuje v rozmedzí 0,4-0,8. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o podkrovný byt na okraji historického centra okresného mesta Zvolen so zvýšeným dopytom po obdobných nehnuteľnostiach avšak s pretlakom podobných nehnuteľností vzhľadom na novostavby bytových komplexov v bezprostrednej blízkosti, vo výbornej lokalite, priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,85.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľností vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 nižší	IV.	0,468	10	4,68
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,700	6	10,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				

	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,700	5	8,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,850	9	7,65
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,700	7	11,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	2,550	20	51,00
	Spolu			145	250,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 250,33 / 145$	1,726
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 194\,250,36 \text{ €} * 1,726$	335 276,12 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre mestá Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš a Martin, 16,60 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

3.2.1.1 Pozemok C-KN k.ú. Zvolen**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39 v k.ú. Zvolen, prislúchajúce stavbe bytového domu súp.č. 6979 na parc.č. 999/33, k.ú. Zvolen. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu k bytu na pozemkoch je 8150/650930 a 8150/650930.

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Zvolen, okres Zvolen, situované sú v zastavanom území obce, na okraji historického centra mesta, na rozhraní zástavby plnej občianskej vybavenosti so zástavbou menších bytových domov a rodinných domov.

Prístup na pozemky je z verejných spevnených komunikácií a chodníkov. Parkovanie je možné na platených parkovacích miestach alebo v suteréne bytového domu.

V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na kompletné inžinierske siete.

Pozemky sú využívané ako zastavané plochy a dvor pri bytovom dome.

Pozemky sú rovinaté v rovinnom teréne.

Porovnaním inzercie na voľne prístupných internetových portáloch sa kúpna cena stavebného pozemku v meste Zvolen pohybuje v rozpätí medzi 180-220 Eur/m² v závislosti od polohy pozemkov voči centru mesta a od vybavenia inžinierskymi sieťami. Aby výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti predstavovala hodnotu porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite v čase vypracovania znaleckého posudku, v zmysle vyhlášky stanovujem **koeficient povyšujúcich faktorov** vo výške 2,0 na vyrovnanie cien pozemkov v meste Zvolen.

Koeficient redukovajúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa v danej lokalite.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou a aj zvýšený záujem o kúpu pozemku v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
999/33	zastavaná plocha a nádvorie	1457,00	1/1	8150/650930	18,24
999/38	zastavaná plocha a nádvorie	119,00	1/1	8150/650930	1,49
999/39	zastavaná plocha a nádvorie	1971,00	1/1	8150/650930	24,68
999/33	zastavaná plocha a nádvorie	1457,00	1/1	8150/650930	18,24
999/38	zastavaná plocha a nádvorie	119,00	1/1	8150/650930	1,49
999/39	zastavaná plocha a nádvorie	1971,00	1/1	8150/650930	24,68
Spolu výmera					88,82

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 16,60 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	6,9300
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 6,9300$	115,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 999/33	$1\,457,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8150/650930$	2 098,61
parcela č. 999/38	$119,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8150/650930$	171,40
parcela č. 999/39	$1\,971,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8150/650930$	2 838,96
parcela č. 999/33	$1\,457,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8150/650930$	2 098,61
parcela č. 999/38	$119,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8150/650930$	171,40
parcela č. 999/39	$1\,971,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8150/650930$	2 838,96
Spolu		10 217,94

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: NEBYTOVÝ PRIESTOR

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v okresných mestách a mestách so špeciálnym štatútom pohybuje v rozmedzí 0,4-0,5. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o parkovacie miesto prislúchajúce podkrovnému bytu na okraji historického centra okresného mesta Zvolen so zvýšeným dopytom po obdobných nehnuteľnostiach, vo výbornej lokalite, priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,6.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľností vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi 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				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	1,800	6	10,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,330	9	2,97
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,060	7	0,42
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, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	6	10,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	158,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 158,49/ 145	1,093

Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 16\,132,99 \text{ €} * 1,093$	17 633,36 €
-------------------	--	-------------

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláška 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre mestá Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš a Martin, 16,60 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

4.2.1.1 Pozemok C-KN k.ú. Zvolen

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39 v k.ú. Zvolen, prislúchajúce nebytovému priestoru v stavbe bytového domu súp.č. 6979 na parc.č. 999/33, k.ú. Zvolen. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru na pozemkoch je 995/650930 a 995/650930.

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Zvolen, okres Zvolen, situované sú v zastavanom území obce, na okraji historického centra mesta, na rozhraní zástavby plnej občianskej vybavenosti so zástavbou menších bytových domov a rodinných domov.

Prístup na pozemky je z verejných spevnených komunikácií a chodníkov. Parkovanie je možné na platených parkovacích miestach alebo v suteréne bytového domu.

V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na kompletné inžinierske siete.

Pozemky sú využívané ako zastavané plochy a dvor pri bytovom dome.

Pozemky sú rovinaté v rovinnom teréne.

Porovnaním inzercie na voľne prístupných internetových portáloch sa kúpna cena stavebného pozemku v meste Zvolen pohybuje v rozpätí medzi 180-220 Eur/m² v závislosti od polohy pozemkov voči centru mesta a od vybavenia inžinierskymi sieťami. Aby výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti predstavovala hodnotu porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite v čase vypracovania znaleckého posudku, v zmysle vyhlášky stanovujem **koeficient zvyšujúcich faktorov** vo výške 2,0 na vyrovnanie cien pozemkov v meste Zvolen.

Koeficient reduktujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou a aj zvýšený záujem o kúpu pozemku v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
999/33	zastavaná plocha a nádvorie	1457,00	1/1	995/650930	2,23
999/38	zastavaná plocha a nádvorie	119,00	1/1	995/650930	0,18
999/39	zastavaná plocha a nádvorie	1971,00	1/1	995/650930	3,01
999/33	zastavaná plocha a nádvorie	1457,00	1/1	995/650930	2,23
999/38	zastavaná plocha a nádvorie	119,00	1/1	995/650930	0,18
999/39	zastavaná plocha a nádvorie	1971,00	1/1	995/650930	3,01
Spolu výmera					10,84

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	6,9300
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 6,9300$	115,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 999/33	$1\,457,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 995/650930$	256,21
parcela č. 999/38	$119,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 995/650930$	20,93
parcela č. 999/39	$1\,971,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 995/650930$	346,60
parcela č. 999/33	$1\,457,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 995/650930$	256,21
parcela č. 999/38	$119,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 995/650930$	20,93
parcela č. 999/39	$1\,971,00 \text{ m}^2 * 115,04 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 995/650930$	346,60
Spolu		1 247,48

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, bolo prihladené na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel znaleckého posudku na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ani dotazy ktoré by mali vplyv na spracovanie znaleckého posudku.

Znalci nehnuteľnosť nebola sprístupnená ku obhliadke. Nehnuteľnosť ohodnocujem za predpokladu bežného opotrebenia primeraného veku stavby, štandardného vybavenia a na základe podkladov zo starších znaleckých posudkov.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk

2. OTÁZKY

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.27 a nebytového priestoru č.53 v bytovom dome súp.č. 6979 na ulici M.M.Hodžu, Zvolen na parc.č. 999/33, k.ú. Zvolen vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidované na liste vlastníctva 5435, k.ú. Zvolen a spoluvlastnícky podiel k pozemkom C-KN parc.č. 999/33, 999/38 a 999/39, k.ú. Zvolen, evidovaný na liste vlastníctva 7644, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, na základe objednávky z dňa 14.08.2025.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

3. ODPOVEDE

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota bytu vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:

Byt s pozemkom:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

345 494,06 Eur

Parkovacie státie s pozemkom:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

18 880,84 Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: BYT		
Byt č.27, súp.č.6979, k.ú.Zvolen	1/1	335 276,12
Pozemky		
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/33 (18,24 m ²)	1/1 z 8150/650930	2 098,61
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/38 (1,49 m ²)	1/1 z 8150/650930	171,40
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/39 (24,68 m ²)	1/1 z 8150/650930	2 838,96
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/33 (18,24 m ²)	1/1 z 8150/650930	2 098,61
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/38 (1,49 m ²)	1/1 z 8150/650930	171,40
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/39 (24,68 m ²)	1/1 z 8150/650930	2 838,96
Spolu pozemky (88,82 m²)		10 217,94
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: BYT		345 494,06
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NEBYTOVÝ PRIESTOR		
Parkovacie státie č.53, súp.č. 6979, k.ú. Zvolen	1/1	17 633,36
Pozemky		
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/33 (2,23 m ²)	1/1 z 995/650930	256,21
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/38 (0,18 m ²)	1/1 z 995/650930	20,93
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/39 (3,01 m ²)	1/1 z 995/650930	346,60
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/33 (2,23 m ²)	1/1 z 995/650930	256,21
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/38 (0,18 m ²)	1/1 z 995/650930	20,93
Pozemok C-KN k.ú. Zvolen - parc. č. 999/39 (3,01 m ²)	1/1 z 995/650930	346,60
Spolu pozemky (10,84 m²)		1 247,48
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: NEBYTOVÝ PRIESTOR		18 880,84
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		364 374,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		364 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristošestdesiatštyritisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedenú v liste vlastníctva č. 5435 a 7644, k.ú. Zvolen v časti "Ťarchy ", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 18.09.2025



Ing. Marta Kalinová