

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 17.03.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23/2023

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.7, vchod 36 v bytovom dome č.súp. 1717 na parc.č. 882/53, 882/2, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 5281/106160 k pozemkom parc.č. 882/2, 882/53 a 882/62.

**Počet strán /z toho príloh/:** 33 /z toho 21 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.7, vchod 36 v bytovom dome č.súp. 1717 na parc.č. 882/53, 882/2, k.ú. Zvolen, obec Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 5281/106160 k pozemkom parc.č. 882/2, 882/53 a 882/62.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

21.03.2023

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.04.2023

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 17.03.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4867, k.ú. Zvolen, kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.03.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.03.2023.
- Podklad na stanovenie veku domu.
- Pôdorysy typického aj technického podlažia časti domu.

### b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.00 firmy KROS s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 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 neprímeranou pohnútkou.

### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

### **Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

### **1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primerané výnosy formou prenájmu. Pre použitie porovnávej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 4857 - čiastočný, k.ú. Zvolen

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 882/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m<sup>2</sup>

parc.č. 882/53, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m<sup>2</sup>

parc.č. 882/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 306 m<sup>2</sup>

Stavby

bytový dom ul.L.Štúra dom č.súp.1717 na parc.č. 882/2, 882/53

##### B. Vlastníci:

vchod: 36, prízemie, byt č.7

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 5281/106160

- Iveta Valkovcová rod. Valkovcová, Jabloňová 1355/14, Zvolen, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 07.02.1961, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov ul. L.Štúra 1717/34-36 - 4/97.

##### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 21.03.2023 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

##### d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia je v súlade so zisteným skutkovým stavom. doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 52,81 m<sup>2</sup>.

##### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 4867 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Zvolen, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- jednoizbový byt č.7 v bytovom dome č.súp. 1717 na parc.č. 882/53, 882/2 včítane spoluvlastníckeho podielu 5281/106160 na spoločných častiach a zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 5281/106160 k pozemkom parc.č. 882/2, 882/53, 882/62

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.7 v bytovom dome č.súp. 1717

##### POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom murovanom obytnom dome so sedlovou valbovou strechou, ktorý má celkom 1+3 podlažia, nadstavené podkrovné podlažie, 2 vchody, technické podlažie je podzemné a nachádzajú sa v ňom pivnice a spoločné priestory, tri nadzemné podlažia sú obytné, vo vchode č.36 je celkom 7 bytov, Dom je zrekonštruovaný, obvodové tehlové steny sú dodatočne zateplené, v nadstavenom podkrovnom podlaží je vstavba jedného bytu, dom nemá výťahy. Podľa predložených podkladov a podľa zistení pri miestnom šetrení bol obytný dom daný do užívania v roku 1958.

Hodnotený byt je v krajnej sekcii na zvýšenom prízemí domu, dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 52,81 m<sup>2</sup>. Byt je prevažne v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, zmena je len vo výmene pôvodných drevených okien za plastové. Bytové jadro je murované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je linka na báze dreva so smaltovaným drezom, pákovou batériou, sporák je zdemontovaný, za linkou sú keramické obklady. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, podlahy v izbách bukové vlysové, v kuchyni povlakové z PVC, okná plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vykurovanie je ústredné teplovodné z centrálného zdroja, radiátory oceľové článkové. Dom aj byt majú priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 5281/103160. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú kočíkarne, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1958, vzhľadom na vek, konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav domu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť domu na 120 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba	22,64	22,64
kuchyňa	10,77	10,77
chodba	7,51	7,51
kúpeľňa	3,13	3,13
WC	1,31	1,31
komora	0,88	0,88
pivnica	6,57	6,57
Vypočítaná podlahová plocha		52,81

##### 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:  $k_{CU} = 3,412$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
 Počet izieb: 1

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	21,53
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,97
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,98
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,29
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,05	5,25	5,23
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,99
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,99
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,49
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,99
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,85	1,70	1,69
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,99
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,78
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,49
Spolu		100,00		100,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 100,35 / 100 = 1,0035$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,412 * 0,939 * 1,0035 * 1,00$$

$$VH = 1\,045,87 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.7 v bytovom dome č.súp. 1717	1958	65	55	120	54,17	45,83

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 045,87 €/m <sup>2</sup> * 52,81m <sup>2</sup>	55 232,39
Technická hodnota	45,83% z 55 232,39 €	25 313,00

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený byt sa nachádza v obytnej zóne okresného mesta Zvolen, na ulici L.Štúra č.36, ktorá sa nachádza v západnej časti mesta, lokalita je blízka širšiemu centru mesta. V blízkosti domu sa nachádza výstavba najmä ďalších obytných domov, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt v súčasnom období vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu v centrálnej časti okresného mesta a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je pre bývanie vhodná, vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 1,75.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním 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: 1,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,750 + 3,500)	5,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,963
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,750 - 1,575)	0,175

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,500	10	35,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,500	30	105,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,500	7	24,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,500	5	17,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,963	6	5,78
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,963	10	9,63
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,250	8	42,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,750	6	10,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,500	5	17,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,750	9	15,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,500	7	24,50
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,500	7	24,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,963	6	5,78
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,175	4	0,70
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,500	5	17,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	1,750	20	35,00
	Spolu			145	391,14

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 391,14 / 145$	2,698
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 25\ 313,00 \text{ €} * 2,698$	68 294,47 €



## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
882/2	zastavaná plocha a nádvorie	184,00	1/1	5281/106160	9,15
882/53	zastavaná plocha a nádvorie	184,00	1/1	5281/106160	9,15
882/62	zastavaná plocha a nádvorie	306,00	1/1	5281/106160	15,22
Spolu výmera					33,52

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 16,60 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	<b>44,19 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 882/2	$184,00 \text{ m}^2 * 44,19 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5281/106160$	404,48
parcela č. 882/53	$184,00 \text{ m}^2 * 44,19 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5281/106160$	404,48
parcela č. 882/62	$306,00 \text{ m}^2 * 44,19 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 5281/106160$	672,67
Spolu		1 481,63

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.7, vchod 36 v bytovom dome č.súp. 1717 na parc.č. 882/53, 882/2, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 5281/106160 k pozemkom parc.č. 882/2, 882/53 a 882/62.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č.7 v bytovom dome č.súp. 1717	803 4	52,81

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	882/2	9,15
Pozemky	882/53	9,15
Pozemky	882/62	15,22

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č.7 v bytovom dome č.súp. 1717	1/1	68 294,47
<b>Pozemky</b>		
Pozemky - parc. č. 882/2 (9,15 m <sup>2</sup> )	1/1 z 5281/106160	404,48
Pozemky - parc. č. 882/53 (9,15 m <sup>2</sup> )	1/1 z 5281/106160	404,48
Pozemky - parc. č. 882/62 (15,22 m <sup>2</sup> )	1/1 z 5281/106160	672,67
Spolu pozemky (33,52 m <sup>2</sup> )		1 481,63
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>69 776,10</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>69 800,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdeväťtisícosemsto Eur		

V Banskej Bystrici dňa 11.04.2023

Ing. Štefan Pastierovič



## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Podklad na stanovenie veku domu
- 4.6 Pôdorysy bytu a pivníc
- 4.7 Fotodokumentácia

## Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

### Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	JUDr. Richard Konta
Sídlo :	Horné záhrady 2, 974 01 Banská Bystrica
IČO:	50218425
zapísaný v Zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, značka správcu: S1782	
správca úpadcu:	Iveta Valkovcová, nar.: 07.02.1961, trvale bytom: Jablňová 1355/14, 960 01 Zvolen

(ďalej len „navrhovateľ“)

### Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
e-mail:	info@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš , konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

### Znalec:

Obchodné meno / Titul, meno a priezvisko:	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
E-mail :	pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

### Predmet ocenenia (predmet dražby) :

#### Byt č. 7 (ďalej ako byt č. 1)

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Zvolen	Zvolen	Zvolen	4867
<b>PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape</b>			
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	
882/2	184	Zastavaná plocha a nádvorie	
882/53	184	Zastavaná plocha a nádvorie	
882/62	306	Zastavaná plocha a nádvorie	
<b>Stavby :</b>			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
1717	KN-C 882/53 a 882/2	Bytový dom, ul.L.Štúra	
<b>Byt :</b>			
Vchod/Orientačné číslo	Poschodie	Číslo	
36	prízemie	7	
Spoluvlastnícky podiel : 1/1			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5281/106160			

**Byt č. 23 (ďalej ako byt č. 2)**

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Zvolen	Zvolen	Zvolen	4604
<b>PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape</b>			
Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	
4455/7	615	Zastavaná plocha a nádvorie	
<b>Stavby :</b>			
Súpisné číslo	Postavená na parcele číslo	Popis stavby	
1355	KN-C 4455/7	Bytový dom, ul.Jablonová	
<b>Byt :</b>			
Vchod/Orientačné číslo	Poschodie	Číslo	
14	1.	23	
Spoluvlastnícky podiel : 1/1			
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3533/229410			

(ďalej len „predmet dražby“)

Predmet ocenenia je vo vlastníctve:

Meno a priezvisko :	Valkovcová Iveta r. Valkovcová
Trvale bytom :	Jablonová 1355/14, Zvolen, PSC 960 01
Dát. narodenia:	07.02.1961
Spoluvlastnícky podiel	1/1

(ďalej aj len „vlastník“)

Dôvod vykonania dražby :	Speňaženie majetku (§ 92 ods. 1 písm. b) ZKR) zapísaného do súpisu konkurznej podstaty
--------------------------	--

**Účel ocenenia:**

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúce cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závädy predmetu dražby.

**Poučenie:**

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

**Termín obhliadky nehnuteľností bol stanovený na deň 21.03.2023 od 14:00 do 14:30 hod., o čom bol upovedomený vlastník, a každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.**

**Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.**

**V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :**

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 3 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

V Banskej Bystrici, dňa 17.03.2023

**PROAUCTIO**  
právnicky opas

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica  
**Mgr. Martin Astalos**  
konateľ spoločnosti  
ProAuctio s.r.o.

**PROAUCTIO**  
právnicky opas

ProAuctio s.r.o.  
Horná 2, 974 01 Banská Bystrica  
mobil: +421 911 297 199, e-mail: info@proauctio.sk  
www.proauctio.sk Bankové spojenie: SK38 0900 0000 0050 4398 7194

iČO: 45408441 DIČ: 2022971181  
iČ DPH: SK2022971181  
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu  
Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č. 17775/S

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611 Zvolen  
 Obec : 518158 Zvolen  
 Katastrálne územie : 873705 Zvolen

Dátum vyhotovenia : 19.3.2023  
 Čas vyhotovenia : 7:31:14  
 Údaje platné k : 17.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4867

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
882/2	184	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1717 evidovanej na pozemku parcelné číslo 882/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
882/53	184	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1717 evidovanej na pozemku parcelné číslo 882/53							
Iné údaje: Bez zápisu							
882/62	306	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

## Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1717	882/53 882/2	9	Bytový dom, ul. E. Štúra		1
Iné údaje: Bez zápisu					

**Legenda**

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI****Byty**

Počet bytov: 13

Počet vlastníkov: 16

Vchod (číslo)	Poschodie prízemie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8030/106160
34		1	
Súpisné číslo 1717	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	
1	<b>Bohmová Valéria r. Šimoniová, PhDr., E.Štúra 1717/34, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 11.03.1931</b>	1/1	
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1638/96 - 3/97		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Vchod (číslo)	Poschodie prízemie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
34		2	

			domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6459/106160
Súpisné číslo 1717	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	
2	Odstrčil Viliam r. Odstrčil a Erika Odstrčilová r. Dovalyová, Hlboká cesta 1354/12, Dvory nad Žitavou, PSČ 941 31, SR, Dátum narodenia: 15.05.1967, Dátum narodenia: 06.09.1969, BSM	1/1	
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena V 1156/2018 z 03.05.2018 - 1304/18 Žiadosť o výmaz vecného bremena Z 3583/2020 - 4137/20		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) 34	Poschodie 1	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7739/106160
Súpisné číslo 1717	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	
3	Vatala Martin r. Vatala, Dubová 3340/12, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 27.06.1993	1/1	
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 4348/2018 z 28.01.2019 - 308/19		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			



Vchod (číslo) 34	Poschodie 1	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7047/106160
Súpisné číslo 1717	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
4	Malov Dušan r. Malov, Kimovská 2341/10, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 28.09.1957		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 3229/2019 z 28.10.2019 - 4763/19		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) 34	Poschodie 2	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7685/106160
Súpisné číslo 1717	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	Poštulka Karel r. Poštulka, Ing. a Eva Poštulková r. Smutná, Ľudovíta Štúra 1717/34, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 03.09.1976, Dátum narodenia: 10.01.1989, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1949/14 z 08.08.2014 - 2650/14		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) 34	Poschodie 2	Číslo bytu 6	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6512/106160
Súpisné číslo 1717	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
6	Rusnák Ľudovít r. Rusnák a Mária Rusnáková r. Tokarčíková, E.Štúra 1717/34, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 07.01.1944, Dátum narodenia: 05.08.1950, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1642/96 - 7/97		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) 34	Poschodie <b>podkrovie</b>	Číslo bytu 13	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 10675/106160
Súpisné číslo 1717	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
19	Kuvik Jančová Simona r. Jančová, Ing., E.Štúra 1717/34, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 28.06.1992		1/2
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 918/2016 zo dňa 18.04.2016 - 1432/16 Žiadosť, kolaudačné rozh. SÚ 4740/2017-Pa-3 rozh zo dňa 29.12.2017, Z 130/2018 - 458/18 Žiadosť o zmenu údajov, R 655/2020 - 4029/20		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
22	Kuvik Michal r. Kuvik, Ing., A.Hlinku 2556/27, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 18.11.1984		1/2
	Titul nadobudnutia		

Kúpna zmluva V 918/2016 zo dňa 18.04.2016 - 1432/16 Žiadosť, kolaudačné rozh. SÚ 4740/2017-Pa-3 rozh zo dňa 29.12.2017, Z 130/2018 - 458/18
Iné údaje
Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.
<b>Správca</b>
Neevidovaní
<b>Iná oprávnená osoba</b>
Neevidovaní

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
<b>36</b>	<b>prízemie</b>	<b>7</b>	<b>5281/106160</b>
Súpisné číslo <b>1717</b>	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	
<b>7</b>	<b>Valkovcová Iveta r. Valkovcová, Jabloňová 1355/14, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 07.02.1961</b>	<b>1/2</b>	
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 3492/2018 z 31.10.2018 - 3811/18		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Zákaz nakladať obvinenej so zaisteným majetkom podľa § 425 ods. 1 v spojení s § 50 ods. 2 Trestného poriadku. Krajská prokuratúra Banská Bystrica, Uznesenie 1Kv 34/20/6600-199 zo dňa 16.06.2021, P 242/2021 zapísané dňa 01.07.2021 - 2929/21	-	
<b>16</b>	<b>Valkovcová Iveta r. Valkovcová, Jabloňová 1355/14, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 07.02.1961</b>	<b>1/2</b>	
	Titul nadobudnutia		
	Osvedčenie 20D/129/2010 zo dňa 19.10.2010, Z 3065/10 - 3105/10 Žiadosť o zmenu údajov, R 964/2018 - 4966/18		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Zákaz nakladať obvinenej so zaisteným majetkom podľa § 425 ods. 1 v spojení s § 50 ods. 2 Trestného poriadku. Krajská prokuratúra Banská Bystrica, Uznesenie 1Kv 34/20/6600-199 zo dňa 16.06.2021, P 242/2021 zapísané dňa 01.07.2021 - 2929/21	-	
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) 36	Poschodie prízemie	Číslo bytu 8	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 9048/106160
Súpisné číslo 1717	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
8	Žabková Júlia r. Žabková, Mgr., M. R. Štefánika 1898/34, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 12.05.1985		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Darovacia zmluva V 4556/2022 z 21.12.2022 - 4297/22		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) 36	Poschodie 1	Číslo bytu 9	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6538/106160
Súpisné číslo 1717	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
10	Ludhová Janka r. Ludhová, E.Štúra 1717/36, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 14.05.1953		1/2
	Titul nadobudnutia		
	Darovacia zmluva V 169/05 - 492/05		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
14	Ludhová Janka r. Ludhová, E.Štúra 1717/36, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 14.05.1953		1/2
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1645/96 - 60/96		
	Iné údaje		

Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.
<b>Správca</b>
Neevidovaní
<b>Iná oprávnená osoba</b>
Neevidovaní

Vchod (číslo) 36	Poschodie 1	Číslo bytu 10	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7720/106160
Súpisné číslo 1717	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
9	Šušlíková Katarína r. Sedliaková, E.Štúra 1717/36, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 02.10.1970		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1646/96 -10/97 Dohoda o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov V 4061/2017 z 27.12.2017 - 3741/17		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) 36	Poschodie 2	Číslo bytu 11	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6470/106160
Súpisné číslo 1717	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
11	Babiaková Martina r. Timková, Tulska 2461/21, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 26.04.1976		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 3570/13 z 9.12.2013 - 3481/13		
	Iné údaje		

Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.
<b>Správca</b>
Neevidovaní
<b>Iná oprávnená osoba</b>
Neevidovaní

Vchod (číslo) 36	Poschodie mezonet s vchodom na 2. poschodí	Číslo bytu 12	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 16956/106160
Súpisné číslo 1717	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
12	<b>Đurica Jozef r. Đurica, Mgr., E.Štúra 1717/36, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 09.08.1976</b>		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V 1474/99 - 2162/99 Žiadosť o zmenu údajov, R 180/13 - 777/13 Žiadosť, zmluva o vstavbe bytov, SÚ 2196/2012/2-rozh. zo dňa 10.10.2012, znalecký posudok, súhlas banky so zápisom mezonetového bytu, Z 170/15 - 1856/15 SÚ 1287/2021/91226, SÚ 5253/20-Hr. kolaudačné rozhodnutie právoplatné dňa 18.10.2021, Z 3696/2021 - 5519/21		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov ul. E.Štúra 1717/34-36 - 4/97
-	Na B19,22 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 13, číslo vchodu 34, podkrovia, súpisné číslo stavby 1717 na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 10675/106160 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53, 882/62 v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951 v podiele 1/1, V 2061/2020 z 27.07.2020 - 2513/20

Vlastník poradové číslo 3	Na B3 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 3, číslo vchodu 34, 1.p., súpisné číslo stavby 1717 na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7739/106160 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53, 882/62 v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951 v podiele 1/1, V 4290/2018 z 23.01.2019 - 281/19, 308/19
Vlastník poradové číslo 5	Na B5 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 5, číslo vchodu 34, 2.p. v bytovom dome súpisné číslo stavby 1717 na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7685/106160 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53, 882/62 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, V 347/2022 zo dňa 02.03.2022 - 698/22
Vlastník poradové číslo 9	Na B9 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 10, číslo vchodu 36, 1.p. v bytovom dome vo Zvolene na ul. Ľ.Štúra, súpisné číslo stavby 1717 na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7720/106160 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53, 882/62 v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, V 3626/2020 z 26.11.2020 - 3910/20
Vlastník poradové číslo 9	a B9 - Záložné právo k nehnuteľnosti byt č. 10, číslo vchodu 36, 1.p. v bytovom dome vo Zvolene na ul. Ľ.Štúra, súpisné číslo stavby 1717 na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7720/106160 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemkoch registra C KN parc.č. 882/2, 882/53, 882/62 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, Želetavská 1525/1, Praha 4- Michle, Česká republika, V 4368/2022 zo dňa 05.12.2022 - 4104/22
Vlastník poradové číslo 11	B11 záložné právo k nehnuteľnosti byt číslo 11, číslo vchodu 36, 2.p. v bytovom dome vo Zvolene na ul. Ľ.Štúra, súpisné číslo stavby 1717, postavenom na pozemkoch registra C KN 882/2, 882/53 v podiele 1/1-ina a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6470/86434-inách na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemku registra C KN 882/2, 882/53, 882/62 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, Bratislava na základe zmluvy V 3569/13 z 09.12.2013 - 3480/13
Vlastník poradové číslo 12	B12 záložné právo k nehnuteľnosti byt číslo 12, číslo vchodu 36, 2.p. mezonet, súpisné číslo stavby 1717 na pozemkoch registra C KN 882/2, 882/53 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 16956/106160 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN 882/2, 882/53, 882/62 v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31351026, Grösslingova 77, Bratislava v podiele 1/1 na základe zmluvy V 3147/2018 z 05.12.2018 - 4623/18, 5519/21

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

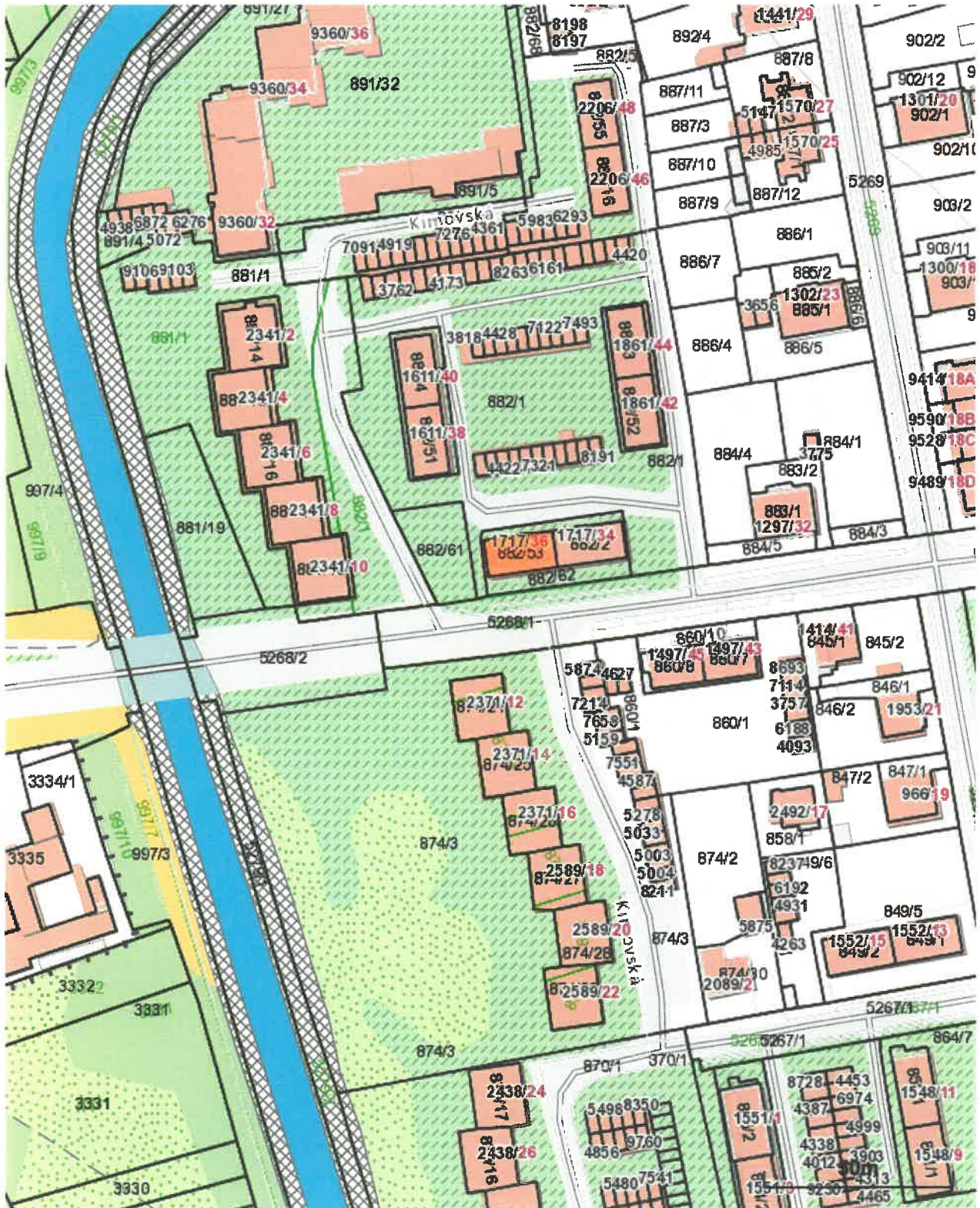


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Zvolen	Obec Zvolen	Katastrálne územie Zvolen
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 882/2</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 19.3.2023 7:27:37 Údaje platné k 17.3.2023 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	



# Export

Banskobystrický > Zvolen > Zvolen > k.ú. Zvolen



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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

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

I N V E N T A R N Á   K A R T A   M A J E T K U

MPBH spol. s r.o., IM

Unionka 54

960 01 ZVOLEN

Inventarné číslo **Datum Zaradenia**  
0100280 **01.05.1958**

Datum Pohybu      Datum vyradenia  
01.07.1994      . . .

Stredisko

Cinnost

1102 Prevadzka domov a bytov

418 Sturova 1717/34-36

Pracovnik '0      Veduci HS

Nažov majetku

Vyrobne číslo      Oštaravaci doklad

STUROVA 1717/34- 36 12BJ

00      90001

Dodávateľ

Technicke udaje, pópis  
v prilohe príslusenstvo

Vstupna cena

1537609.00

JKPOV      Odpisova trieda

803000      01000 Budovy a haly T 1

Dbdobie

Zostatkova cena      Prepocitana ZC      Pošledny odpis za MM/RRRR

Danöva      736515.00      736515.00      0.00      12 1995

Učtovna      778032.00      778032.00      0.00      10 1996

Odpisova metoda

Typ      Rok odpis.vzorca

Danöva 999999      Storno odpisu      Nulovy odpis      R      4

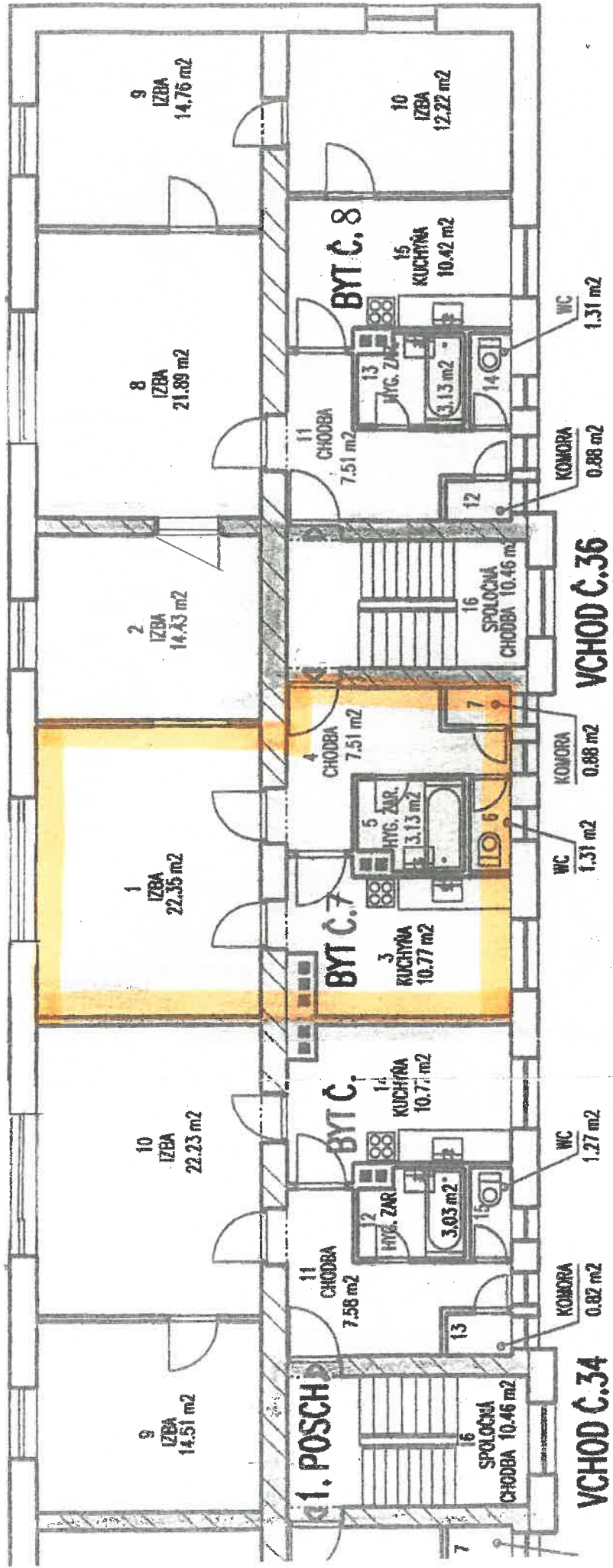
Učtovna 999999      Storno odpisu      Nulovy odpis      R      5

Datum zmeny      Zmenil

14.11.1994      01

(c) BONUS T Zvolen, 0855/26939

**VOLEN. PODORYS PRÍZEMIA M=1:100**



**POZNÁMKA**

- ▭ - GRAFICKÉ OZNAČENIE DELIACICH STIEN TVORJACICH NOSNÝ SYSTÉM BYTOVÉHO DOMU, OBYČOVÉ STIENY OBJEKTU TVORA ZÁROVEŇ NOSNÝ SYSTÉM BYTOVÉHO DOMU
- LEGENDA MIESTNOSTÍ A PLOCHY JEDNOTLIVÝCH MIESTNOSTÍ A BYTOV VÍD. TEXTOVÁ ČASŤ
- MIESTNOSTI KTORÉ POČAS MERANIA NEBOU SPRÍSTUPNÉ SÚ OZNAČENÉ PRED PLOCHOU

ZVOLEN, ŠTÚROVA UL. 1717/34-36 - ZAMERANIE OBJEKTU

---

**VCHOD Ž. 36**

**PRÍZEMIE**

Byt č. 7	:	1. izba	22,64 m <sup>2</sup>
		3. kuchyňa	10,77 m <sup>2</sup>
		4. chodba	7,51 m <sup>2</sup>
		5. kúpeľňa	3,13 m <sup>2</sup>
		6. WC	1,31 m <sup>2</sup>
		7. komora	0,88 m <sup>2</sup>

---

<b>Spolu</b>	<b>46,24 m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------------

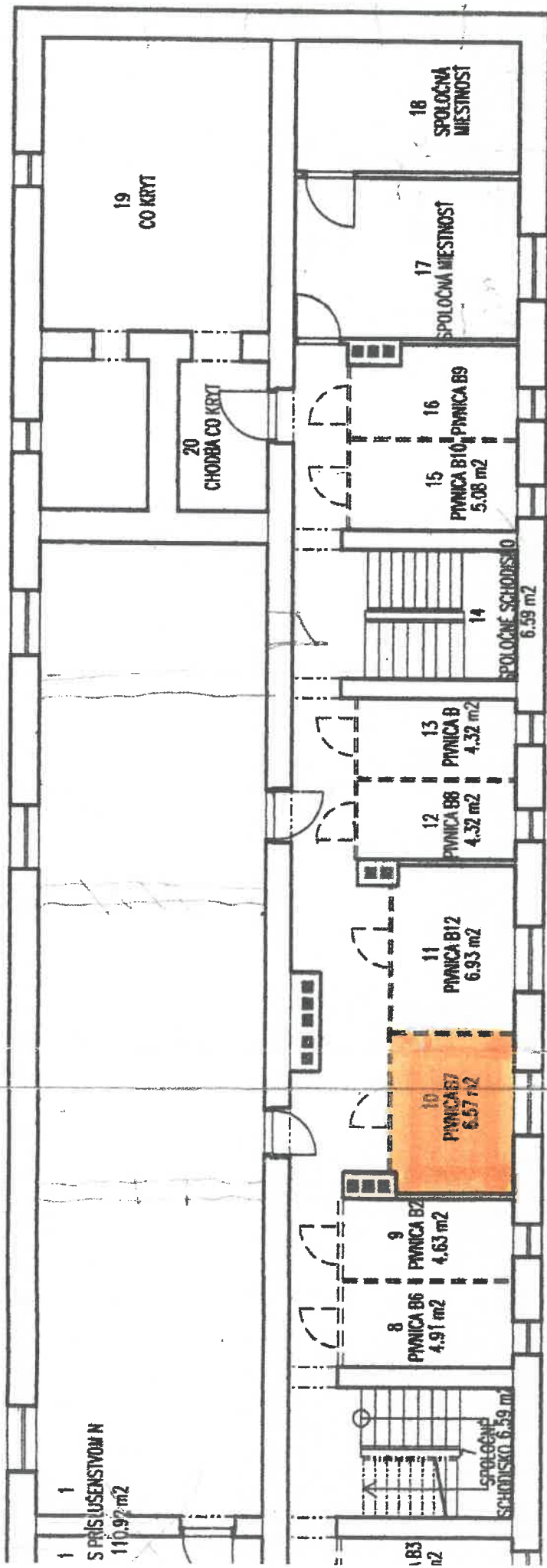
Byt č. 8	:	2. izba	14,05 m <sup>2</sup>
		8. izba	21,89 m <sup>2</sup>
		9. izba	14,76 m <sup>2</sup>
		10. izba	12,22 m <sup>2</sup>
		11. chodba	7,43 m <sup>2</sup>
		12. komora	0,95 m <sup>2</sup>
		13. kúpeľňa	3,13 m <sup>2</sup>
		14. WC	1,31 m <sup>2</sup>
		15. kuchyňa	10,42 m <sup>2</sup>

---

<b>Spolu</b>	<b>86,16 m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------------

Spoločné priestory prízemí: 16.spoločná chodba - 10,46 m<sup>2</sup>

# OLEN, PÓDORYS SUTERÉNU, M=1:100



VCHOD Č.34

VCHOD Č.36

## POZNÁMKA

- ▭ - GRAFICKÉ OZNAČENIE DELIACICH STIEN TVORJACICH NOSNÝ SYSTÉM BYTOVÉHO DOMU, OBRODOVÉ STENY OBJEKTU TVORIA ZÁROVEŇ NOSNÝ SYSTÉM BYTOVÉHO DOMU
- LEGENDA MIESTNOSTÍ A PLOCHY JEDNOTLIVÝCH MIESTNOSTÍ A BYTOV VÍD. TEXTOVÁ ČASŤ
- MIESTNOSTI KTORÉ POČAS MERANIA NEBOLI SPRÍSTUPNÉ SÚ OZNAČENÉ PRED PLOCHOU MIESTNOSTI PREDPOUŽÍAN.

ZVOLEN, 12 b. j. ŠTÚROVA UL. 1717/34-36

---

S U T E R É N

VCHOD Č. 34. 36

1. Kotelňa s príslušenstvom (toho času mimo prevádzky)	110,92 m <sup>2</sup>
2. Pivnica byt č. 1	8,28 m <sup>2</sup>
3. Spoločná chodba	35,45 m <sup>2</sup>
4. Pivnica byt č. 4	10,26 m <sup>2</sup>
5. Pivnica byt č. 5	4,83 m <sup>2</sup>
6. Pivnica byt č. 3	5,37 m <sup>2</sup>
7. Spoločné schodisko	6,59 m <sup>2</sup>
8. Pivnica byt č. 6	4,91 m <sup>2</sup>
9. Pivnica byt č. 2	4,63 m <sup>2</sup>
10. Pivnica byt č. 7	6,57 m <sup>2</sup>
11. Pivnica byt č. 12	6,93 m <sup>2</sup>
12. Pivnica byt č. 8	4,32 m <sup>2</sup>
13. Pivnica byt č. 11	4,32 m <sup>2</sup>
14. Spoločné schodisko	6,59 m <sup>2</sup>
15. Pivnica byt č. 10	5,08 m <sup>2</sup>
16. Pivnica byt č. 9	5,00 m <sup>2</sup>
17. Spoločná miestnosť	12,17 m <sup>2</sup>
18. Spoločná miestnosť	9,77 m <sup>2</sup>
19. CO kryt	27,72 m <sup>2</sup>
20. Chodba CO kryt	4,97 m <sup>2</sup>

250,86 m<sup>2</sup>









# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 23/2023.

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



Ing. Štefan Pastierovič

**ing. Štefan Pastierovič**

Znalec pre odbor: Stavebníctvo

Odvetvie: Pozemné stavby

Odhad hodnoty nehnuteľností

Trávnarská cesta 65, Ban. Bystrica