

Znalec: **Ing. Branislav Janiga**, B.S.Timravy 948/2, 010 08 Žilina
evidenčné číslo 915453, tel: 0908 272 833

Zadávateľ: **LICITOR group, a.s.**
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu /objednávky: Ústna objednávka zo dňa 15.5.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 158/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.7 na 3.p. vo vchode č. 5 v bytovom dome súp.č. 1932,
postavenom na pozemku parc. KN-C č. 1509/7 vrátane podielu na pozemku parc. KN-C č. 1509/7
v katastrálnom území Handlová, obec Handlová, okres Prievidza,
pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách
v znení neskorších predpisov na základe návrhu:

Mestský bytový podnik Handlová s.r.o., v skratke MsBP Handlová s.r.o., so sídlom Pekárska 16, 972 51 Handlová,
IČO: 36 851 442, zástúpený na základe plnej moci zo dňa 17.02.2025
Advokátskou kanceláriou OLŠOVSKÝ, spol. s.r.o., so sídlom D. Švéniho 6, 971 01 Prievidza, IČO: 50 595 652.

Počet strán (z toho príloh): 44 (19)
Počet vyhotovení: 5+CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.7 na 3.p. vo vchode č. 5 v bytovom dome súp.č. 1932, postavenom na pozemku parc. KN-C č. 1509/7 vrátane podielu na pozemku parc. KN-C č. 1509/7 v katastrálnom území Handlová, obec Handlová, okres Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mestský bytový podnik Handlová s.r.o., v skratke MsBP Handlová s.r.o., so sídlom Pekárska 16, 972 51 Handlová, IČO: 36 851 442, zástúpený na základe plnej moci zo dňa 17.02.2025 Advokátskou kanceláriou OLŠOVSKÝ, spol. s.r.o., so sídlom D. Švéniho 6, 971 01 Prievidza, IČO: 50 595 652.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18.5.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.6.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 15.5.2026
- Potvrdenie o veku stavby zo 22.5.2026
- Zámenná zmluva zo dňa 19.11.2008

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5132 k.ú. Handlová zo dňa 18.5.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok evidovaný na LV č. 5132 k.ú. Handlová zo dňa 18.5.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Ponuky na predaj bytov z internetových portálov – www.byty.sk
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. v platnom znení, o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Zb. stavebný zákon, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- *Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb*
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g, § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z.:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod.

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

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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek, *m₂* podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým

úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrtroku 2026 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (bytové domy, rodinné domy, klub a pod.)

Pri analytickej metóde je osobitný dôraz kladený na zohľadnenie skutočného stavu objektov, spôsob a intenzity ich používania (nájomné bývanie).

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie a metóda porovnávania stavieb.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * k_{PD} \text{ [€]}$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre jednotlivé druhy nebytových priestorov použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda porovnávania:

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}HS = M * V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Vážený aritmetický priemer sa využíva najmä pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov, naopak pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{Mji} \text{ [€/MJ]}$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{Mji})}{\sum_{i=1}^n M_i} \text{ [€/MJ]}$$

kde

$V\check{S}H_{Mj}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{Mji}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Zohľadnenie rozdielnosti ekonomických, polohových a fyzických faktorov hodnotenej nehnuteľnosti voči porovnateľnej vykonáva sa vykonáva percentuálnou prirážkou alebo zrážkou. Všeobecná cena porovnateľnej nehnuteľnosti sa percentuálnou prirážkou / zrážkou objektivizuje na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pri každej porovnateľnej nehnuteľnosti sa táto úprava vykoná podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{Mji} = V\check{S}C_{Mji} \cdot \left(\frac{P_{PNi} + 100\%}{100\%} \right) [\text{€/MJ}]$$

kde

$V\check{S}C_{Mji}$ - všeobecná cena na mernú jednotku jednej porovnateľnej nehnuteľnosti v €/MJ (kúpna príp. ponuková cena),

$PPNi$ - výsledná hodnota percentuálnej prirážky / zrážky v %.

Výsledná hodnota prirážky/zrážky sa pre porovnanie s jednou porovnateľnou nehnuteľnosťou stanoví podľa vzťahu

$$P_{PNi} = \sum_{j=1}^n P_j = P_{Ei} + P_{Pi} + P_{Fi}$$

kde

- P_{Ei} prirážka / zrážka zohľadňujúca ekonomické faktory [%],

- P_{Pi} prirážka / zrážka zohľadňujúca polohové faktory [%],

- P_{Fi} prirážka / zrážka zohľadňujúca fyzické faktory [%].

Prirážka / zrážka vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaná nehnuteľnosť lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti.

Zrážka - hodnota je menšia ako 0 % (záporná), tzn. ohodnocovaná nehnuteľnosť má kvalitatívne horšie parametre / charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti (je predpoklad nižšej všeobecnej hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti oproti porovnáwanej nehnuteľnosti). Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %. V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča vyhľadať vhodnejšiu porovnateľnú nehnuteľnosť.

Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %, tzn. ohodnocovaná nehnuteľnosť má zhodné kvalitatívne parametre / charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti.

Prirážka - hodnota je väčšia ako 0 %, tzn. ohodnocovaná nehnuteľnosť má kvalitatívne lepšie parametre / charakteristiky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti (je predpoklad vyššej všeobecnej hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti oproti porovnáwanej nehnuteľnosti). Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %. V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča vyhľadať vhodnejšiu porovnateľnú nehnuteľnosť.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5132 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza zo dňa 18.5.2026. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5132**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1509/7	778	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1932	1509/7	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
5	3	7	374/35904
Súpisné číslo	Miestna časť		
1932			
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
330	Chudík Jaroslav r. Chudík, Prievdzská 219/19, Handlová, PSČ 972 51, SR, Dátum narodenia: 01.01.1953	1/7
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-
331	Bocková Helena r. Farkašová, Okružná 1859/12, Handlová, PSČ 972 51, SR, Dátum narodenia: 29.09.1955	1/7
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-
332	Krkošková Mária r. Farkašová, Tehelná 493/47, Partizánske, PSČ 958 01, SR, Dátum narodenia: 11.12.1956	1/7
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-
333	Tončková Darina r. Farkašová, Morovnianska cesta 1797/38, Handlová, PSČ 972 51, SR, Dátum narodenia: 13.08.1958	1/7
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-
334	Farkaš Miroslav r. Farkaš, Mostná 5/7, Handlová, PSČ 972 51, SR, Dátum narodenia: 26.03.1963	1/7
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. MsBP Handlová, s. r. o. - P 399/25 - VZ 1442/25	-
Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-	
335	Beliančinová Katarína r. Farkašová, Morovnianska cesta 1797/44, Handlová, PSČ 972 51, SR, Dátum narodenia: 24.09.1965	1/7
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	

	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-
336	Ugurová Jana r. Farkašová, Goethestrasse 3, Plattling, PSČ 944 47, Nemecko, Dátum narodenia: 15.02.1981	1/21
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-
337	Kováčová Valachová Soňa r. Farkašová, Brändströmweg 8/E G 3, 4040 Linz, Rakúska republika, Dátum narodenia: 15.04.1984	1/21
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na podiel 1/21 bytu č. 7, číslo vchodu 5, 3. poschodie - 171 EX 7/22 - JUDr. Eva Šteinerová - oprávn. Union zdravotná poisťovňa, a.s., Karadžičova 10, 814 53 Bratislava, IČO: 36284831 - Úpovedomenie o začatí exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva - P 364/2025 - vz 1326/25	-
	Na podiel 1/21 bytu č. 7, číslo vchodu 5, 3. poschodie - 171 EX 7/22 - JUDr. Eva Šteinerová - oprávn. Union zdravotná poisťovňa, a.s., Karadžičova 10, 814 53 Bratislava, IČO: 36284831 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti - P 365/2025 - vz 1327/25	-
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-
338	Farkašová Lenka r. Farkašová, Okružná 1859/12, Handlová, PSČ 972 51, SR, Dátum narodenia: 04.08.2007	1/21
	Titul nadobudnutia: 14D/36/2021 - Z 5414/22 - VZ 1491/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338): Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - JUDr. Gabriel Olšovský - opr. Mestský bytový podnik Handlová, s. r. o. - P 80/26 - VZ 362/26	-
Správca - Neevidovani		
Iná oprávnená osoba - Neevidovani		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Založne pravo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov v zmysle par.c.15 zak.c.182/93 Z.z. v plnom znení - VZ 1111/02
Vlastník poradové číslo 334	EX 228 EX 105/2024 - P - Mgr. Klaudia Dzuriková Boorová - oprávn.: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 36284831 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. poschodie, vchod č. 5 - Z 3859/2024 - VZ 912/2024
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1306/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 4647/24 - VZ 1095/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.5.2026 za účasti znalca Ing. Branislava Janigu. Na obhliadke bolo vykonané kontrolné zameranie nehnuteľnosti, podrobná vizuálna obhliadka a fotodokumentácia.

d) Porovnanie technickej dokumentácie a skutkového stavu:

Pre spracovanie tohto znaleckého posudku nebola znalcovi poskytnutá technická dokumentácia. Bol zhotovený pôdorys bytu. Údaj o veku stavby - r.1989 (bol použitý údaj o veku z potvrdenia o veku). Údaj o veku stavby tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutkovým stavom:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti z listu vlastníctva č.5132:

- byt č. 7 je evidovaný v obytnom dome súp. č. 1932, na 3.p. vo vchode č. 5 podľa listu vlastníctva. Súlad so skutkovým stavom.

Druh stavby v zmysle evidencie katastra nehnuteľností je v súlade s predpokladaným spôsobom jej využitia k dátumu obhliadky.

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

- Byt č. 7 na 3 poschodí vo vchode č. 5 v bytovom dome súp. č. 1932, postavenom na pozemku parc. KN-C č. 1509/7 v k.ú. Handlová, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na príslušenstve zapísaný na LV č. 5132 k.ú. Handlová
- Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. KN-C č. 1509/7 zapísaný na LV č. 5132 k.ú. Handlová.

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

- Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Bytový dom súp.č. 1932 na parc. KN-C č. 1509/7 k.ú. Handlová

Dispozičné riešenie:

Bytový dom súp. č. 1932, je postavený na ulici Mostná, na parc. KN-C č. 1509/7 v k.ú. Handlová. Dom má 9 nadzemných podlaží. Pôdorys budovy je jednoduchý. Bytový dom je betónový plošný (panely). Založenie stavby je plošné na základových železobetónových roštoch a železobetónových pilótach. Strecha je rovná a jednoplášťová. Vstup je riešený tromi vchodmi. Bytový dom má na prvom nadzemnom podlaží miestnosti technickej vybavenosti, sklady, pivnice, chodbu, schodisko.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a teplotné prípojky a rozvody s uzavieracími ventilmi, šachty na technické zariadenie budov, odpadové potrubia vrátane odbočiek, elektrické rozvody do skríň merania po ističe, osvetlenie spoločných priestorov, elektrický vrátnik vrátane rozvodov, miestnosť pre bicykle, miestnosť na meranie spotreby vody, elektriny, plynu, kočíkareň, spoločné televízne antény.

Technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Základy - železobetónové základové pásy so železobetónovou základovou doskou s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti, železobetónové pilóty.

Zvislé a vodorovné nosné konštrukcie - zvislé nosné konštrukcie sú betónové plošné (panely). Vodorovné nosné konštrukcie sú železobetónové panelové. Schodišťové ramená sú železobetónové prefabrikované.

Deliace konštrukcie - betónové monolitické plošné.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové monolitické.

Krytina strechy - z natavovaných asfaltových izolačných pásov.

Klmpiarske konštrukcie sú z hliníkového plechu.

Schodisko - monolitické železobetónové. Podlaha na stupňoch, podestách a medzipodestách je z PVC.

Vnútrotná úprava povrchov - vápennocementové, hladké omietky.

Vonkajšia úprava povrchov - pôvodná úprava panelov.

Okná - na spoločných priestoroch sú plastové vymenené.

Dvere - vonkajšie a oddelujúce zádverie sú hliníkové. Na spoločných priestoroch sú plné, hladké kovové a drevené, v ocelevej zárubni.

Podlahy - v spoločných priestoroch je PVC, keramická dlažba, v pivniciach cementový poter.

Vykurovanie - nízkotlakové, nútené, napojené na výmenníkovú stanicu.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3 NPE a 1 NPE, rozvody pre osvetlenie spoločných priestorov a bytov 230 V, rozvody pre zásuvkový okruh 230 V, rozvod trojfázový k jednotlivým bytom, istenie ELI vývodmi k ističom a poistkovým automatom v hlavnom rozvádzači, ktorý je na prízemí, podružné rozvádzače na jednotlivých podlažiach sú pre jednotlivé byty, elektrické rozvody sú káblami CYKY uloženými na roštoch a v bytoch sú v rúrkach pod omietkou

Bleskozvod - vedenie a zvody sú v prevedení otvorený zvod, na streche je hrebeňová sústava, vedenie v zemi je z pozinkovaného oceleového drôtu, plošné uzemňovacie pásy sú FeZn.

Vnútrotný vodovod - vodovodná prípojka je napojená na hlavný, sídliskový rozvod a zaústená do jednotlivých vchodov, vodorovné rozvody vody teplej a studenej sú na prízemí pod stropom, stúpacie rozvody sú v šachtách TZB na jednotlivé podlažia a odbočkami s vodomermi ku zariadeným predmetom jednotlivých bytov. Rúry sú oceleové, izolované. Zdroj teplej vody je centrálna kotolňa.

Vnútrotná kanalizácia - splašková kanalizácia je z jednotlivých bytov do odpadového potrubia v šachte TZB a ležatým rozvodom je napojená na kanalizačný zberač. Dažďová kanalizácia je samostatná zo strešných vpusti a zaústená do kanalizačného zberača dažďovej kanalizácie.

Vnútrotné rozvody plynu - plynová prípojka je napojená na hlavný, sídliskový rozvod a zaústená do jednotlivých vchodov, rozvody plynu sú na prízemí pod stropom, stúpacie rozvody sú v šachtách TZB na jednotlivé podlažia a odbočkami s plynomermi ku zariadeným predmetom jednotlivých bytov. Rúry sú oceleové.

2.1.2 Byt č.7 na 3.p. bytového domu súp.č. 1932, vchod č. 5

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt. Hodnotený byt má číslo 7 a nachádza sa na 3. poschodí bytového domu v krajnej sekcii. Dispozíciu bytu tvorí chodba, izba, kuchyňa, kúpeľňa, WC. Prístup k bytu je schodiskom a výtahom. V priestore vonkajšej chodby je istiacia skriňa s meračmi elektrickej spotreby. V byte sú vodomery teplej a studenej vody. V kúpeľni, WC a predsieni sú podlahy z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je podlaha z PVC a koberce.

Vstupné dvere sú osadené v ocelevej zárubni. Okná v byte sú nové plastové s izolačným dvoj sklom a oplechovaním vonkajších parapetov z hliníkového plechu. Vykurovanie je plechovými panelovými radiátormi. V kuchyni je kuchynská linka z materiálov na báze dreva, digestor, plynový sporák. V kuchynskej linke je osadený nerezový drez s pákovou vodovodnou batériou. V kúpeľni je oceľová smaltovaná vaňa, keramické umývadlo s pákovou vodovodnou batériou, WC typu kombi je v samostatnej miestnosti. Omietky sú vápenné. Vnútorne dvere sú hladké plné aj čiastočne zasklené v oceľových zárubniach.

Ku bytu sú vyhotovené rozvody vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, rozvody vykurovania a slaboprúdové rozvody. Na rozvodoch teplej a studenej vody sú nainštalované merače vody. V byte je vyhotovený rozvod káblovej televízie a domáci vrátnik.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba: 2,87*1,23	3,53
Kuchyňa: 2,86*1,48+2,44*1,08	6,87
Izba: 6,02*4,04	24,32
Kúpeľňa: 1,66*1,90	3,15
WC: 1,30*0,80	1,04
Výmera bytu bez pivnice	38,91
Pivnica: 1,45*1,0	1,45
Vypočítaná podlahová plocha	40,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

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	4,90
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,63
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,84
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,90
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,49
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,54
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,88
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	1,96
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,16
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	4,31
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,98
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,96
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,45
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,45
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,35
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,92
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,92
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,45
Spolu		100,00		102,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 102,05 / 100 = 1,0205$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 1,037 * 1,0205 * 1,00$$

$$VH = 1\,425,89 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Bytový dom súp.č. 1932 bol daný do užívania v roku 1989. V čase obhliadky boli na bytovom dome vymenené okná, vstupné dvere do vchodu. V byte je zhotovený čiastočne podhl'ad zo sádkokartónu v izbe, vymenené okná za plastové so zväčšením kuchyne o plochu pôvodnej loggie. Bytové jadro s kúpeľňou a WC je pôvodné. Predpokladaná základná životnosť bytového domu s nosnou zvislou konštrukciou z montovaného železobetónového panelového systému s panelovým sendvičovým obvodovým plášťom je stanovená na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,90	20,00	0,98
2	Zvislé konštrukcie	17,63	30,00	5,29
3	Stropy	7,84	30,00	2,35
4	Schody	2,94	30,00	0,88
5	Zastrešenie bez krytiny	4,90	30,00	1,47
6	Krytina strechy	1,96	30,00	0,59
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	30,00	0,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,94	50,00	1,47
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,96	40,00	0,78
10	Vnútorné keramické obklady	0,49	40,00	0,20
11	Dvere	0,54	30,00	0,16
12	Okná	5,88	20,00	1,18
13	Povrchy podláh	0,49	40,00	0,20
14	Vykurovanie	2,45	40,00	0,98
15	Elektroinštalácia	1,96	40,00	0,78
16	Bleskozvod	0,98	40,00	0,39
17	Vnútorný vodovod	1,96	40,00	0,78
18	Vnútorná kanalizácia	1,96	40,00	0,78
19	Vnútorný plynovod	0,98	40,00	0,39
20	Výt'ahy	1,96	40,00	0,78
21	Ostatné	2,16	30,00	0,65
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,31	30,00	1,29
23	Vnútorné keramické obklady	0,98	40,00	0,39
24	Dvere	1,96	40,00	0,78
25	Povrchy podláh	2,45	40,00	0,98
26	Vykurovanie	2,45	40,00	0,98
27	Elektroinštalácia	2,94	40,00	1,18
28	Vnútorný vodovod	0,98	40,00	0,39
29	Vnútorná kanalizácia	0,98	40,00	0,39
30	Vnútorný plynovod	0,49	40,00	0,20
31	Ohrev teplej vody	1,96	40,00	0,78
32	Vybavenie kuchýň	2,35	30,00	0,71
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,92	50,00	1,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,92	50,00	1,96
35	Ostatné	2,45	40,00	0,98
	Opotrebenie			34,34%
	Technický stav			65,66%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,425,89 \text{ €/m}^2 \cdot 40,36 \text{ m}^2$	57 548,92
Technická hodnota	65,66% z 57 548,92 €	37 786,62

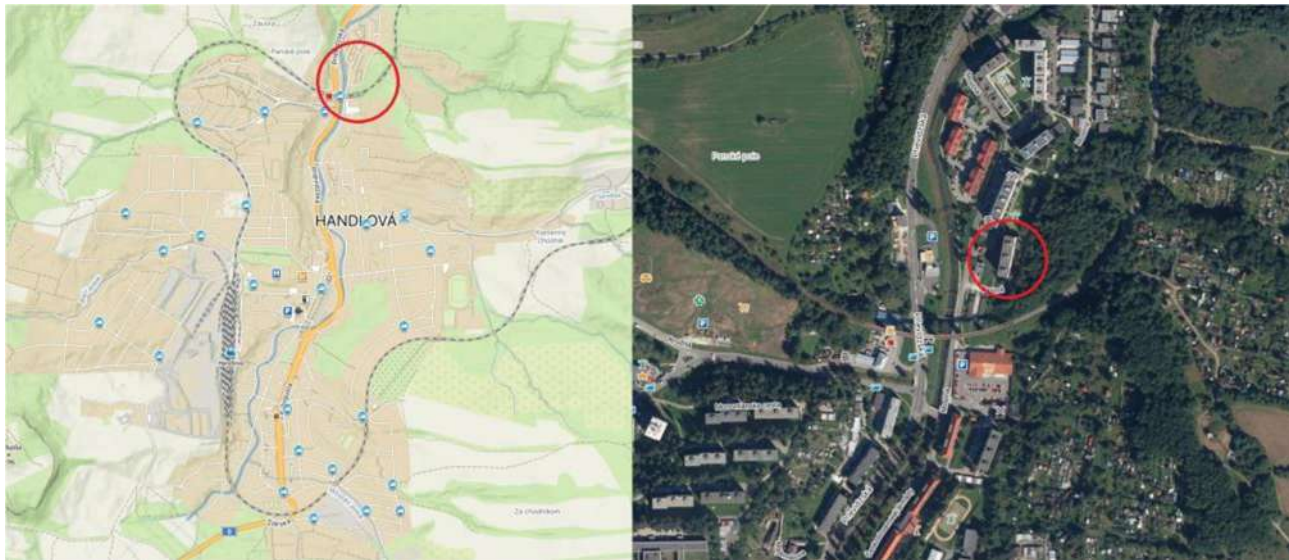
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp. č. 1932, je postavený na ulici Mostná, na parc. KN-C č. 1509/7 v k.ú. Handlová. Nachádza sa v zastavanom území mesta Handlová. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou, odhadovaný čas jazdy autom do centra je 5 min.

V okolí obytného súboru sú prevažne situované bytové domy, staršia bytová výstavba. V dosahu objektu je kompletná občianska vybavenosť mesta. V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, tepla, oznamovacie rozvody, zemného plynu a káblovej televízie.

Byt sa nachádza na 3. poschodí, v krajnej sekcii bytového domu súp. č. 1932. Orientácia obytnej miestnosti je na západ.



Vyznačenie umiestnenie obytného domu v rámci mesta Handlová

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o byt v obytnom dome situovanom na okraji mesta Handlová. Byt je využívaný na projektovaný účel v súlade s kolaudačným rozhodnutím - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na predložených listoch vlastníctva sú zapísané ťarchy k nehnuteľnostiam, ktoré nemajú vplyv na užívanie nehnuteľnosti. Iné riziká zistené neboli.

Na liste vlastníctva č. 5132 v časti ťarchy:

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zalozne pravo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov v zmysle par.c.15 zak.c.182/93 Z.z. v plnom znení - VZ 1111/02
Vlastník poradové číslo 334	EX 228 EX 105/2024 - P - Mgr. Klaudia Dzuriková Boorová - oprávn.: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 36284831 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. poschodie, vchod č. 5 - Z 3859/2024 - VZ 912/2024
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1306/24 - P - JUDr. Lubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 4647/24 - VZ 1095/24

Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): EX 228EX 813/21 - P - Mgr. Klaudia Dzuriková Boorová - opr. Union zdravotná poisťovňa, a. s. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 4686/24 - VZ 1110/24
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1305/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 1096/2025 - vz 257/25
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1304/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 1097/2025 - vz 258/25
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1298/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 1098/2025 - vz 259/25
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1304/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 1099/2025 - vz 260/25
Vlastník poradové číslo 334	130EX 1301/2024 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opravn.: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, Bratislava, IČO: 00215759 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. posch. vchod č. 5 a podiel 1/7 - Z 1100/2025 - VZ 261/2025
Vlastník poradové číslo 334	130EX 1303/2024 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opravn.: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, Bratislava, IČO: 00215759 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. posch. vchod č. 5 a podiel 1/7 - Z 1101/2025 - VZ 262/2022
Vlastník poradové číslo 334	130EX 1300/2024 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opravn.: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, Bratislava, IČO: 00215759 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. posch. vchod č. 5 a podiel 1/7 - Z 1102/2025 - VZ 263/2025
Vlastník poradové číslo 334	130EX 1303/2024 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opravn.: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, Bratislava, IČO: 00215759 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. posch. vchod č. 5 a podiel 1/7 - Z 1103/2025 - VZ 264/2025
Vlastník poradové číslo 334	Na byt 7/III vchod 5 : EX 228Ex 236/25 - P - Mgr. Klaudia Dzuriková Boorová - Union zdravotná poisťovňa a.s. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 4460/2025 - v.z. 1170/25
Vlastník poradové číslo 336	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 336): EX 42608/14 - P - JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - opr. POHOTOVOŠŤ, s. r. o. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 2426/23 - VZ 595/23
Vlastník poradové číslo 337	Na podiel 1/21 bytu č. 7, číslo vchodu 5, 3. poschodie - 171 EX 7/22 - P - JUDr. Eva Šteimerová - opravn. Union zdravotná poisťovňa, a.s., Karadžičova 10, 814 53 Bratislava, IČO: 36284831 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Z 4951/2025 - vz 1327/25

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,8 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,440	10	4,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,600	9	14,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,440	7	3,08
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,080	4	0,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,800	20	16,00
	Spolu			145	152,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 152,6 / 145	1,052
Všeobecná hodnota	VŠ _B = TH * k _{PD} = 37 786,62 € * 1,052	39 751,52 €

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase získané ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetových stránok www.byty.sk. Z celkového počtu ponúk 1 - izbových bytov boli vybrané byty, ktoré sa veľkosťou podlahovej plochy, počtom izieb a polohou najviac podobajú hodnotenému bytu. Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy ekonomické, polohové a fyzické. V ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje; v polohových rozdielnosť polohy v rámci sídliska alebo rozdielnosť polohy bytu v bytovom dome; vo fyzických najmä rozsah vykonaných rekonštrukcií, stavebných úprav a vo vybavenosti bytu (pivnica, balkón, výtah). Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² vyplývajúci zo spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ktorý je uvedený na liste vlastníctve (poznámka - rovnaká merná jednotka ako sú merné jednotky zverejnené na realitnom portáli). Porovnanie je vykonané prirážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku.

Počet MJ stavby: 40,36 m² UP

Zoznam porovnávaných stavieb

Ponuka č.1

NOVINKA! RK BÝVAJTE - SK Vám ponúka Útulný štartovací byt s lodžiou a výhľadom do zelene Handlová – Mostná. Hľadáte svoje prvé vlastné bývanie, kde sa budete hneď od prvého dňa cítiť ako doma? Alebo sa pozeráte po bezpečnej investícii s rýchlou návratnosťou? Tento skvelo udržiavaný 1-izbový byt vo vyhľadávanej lokalite Handlovej čaká práve na vás! TO NAJLEPŠIE O BYTE: Okamžite obývatelný: Byt prešiel základnou rekonštrukciou – čakajú na vás plastové okná so žalúziami a plávajúce podlahy v celom byte. Presvetlený a hrejivý: Napriek čiastočnej rekonštrukcii je byt mimoriadne čistý, starostlivo udržiavaný a sála z neho skutočné teplo domova. Bonusové priestory, ktoré potešia: Slnecná lodžia prístupná priamo z kuchyne – ideálna na rannú kávu. Praktická komora hneď na poschodí vedľa bytu. Klasická pivnica v suteréne na sezónne veci. Skvelé poschodie: Nachádza sa na ideálnom 1. poschodí (z 8) v panelovom bytovom dome s výtahom. BYTOVÝ DOM: Správu bytového domu zabezpečuje správa bytových domov Handimex. Aktuálne je zapojený do plánu celkovej obnovy, pričom už teraz sú vymenené vstupné dvere, schránky a okná na medziposchodí. LOKALITA, KTORÚ SI ZAMILUJETE: Ulica Mostná spája to najlepšie z oboch svetov – kompletnú občiansku vybavenosť do pár minút v centre mesta a prírodu ktorú máte na dosah ruky. Príroda a relax: Bytový dom je obklopený vzrastlou zeleňou. Pár krokov od domu nájdete záhradkársku osadu, cyklotrasu a exteriérové ihrisko na šport aj oddych. Všetko blízko: Do samotného centra mesta sa dostanete pešo za pár minút. PRE KOHO JE BYT IDEÁLNY? Mladé páry a jednotlivcov ako dokonalý štartovací byt. Investorovi ako nehnuteľnosť na okamžitý prenájom s minimálnymi vstupnými nákladmi.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	10. 6. 2026
Počet MJ stavieb:	38,00 m ² UP
Cena stavby podľa dokladu:	45 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	500,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	44 500,00 €
Cena stavby na MJ:	1 171,05 €/m ² UP

Ponuka č.2

Tento 1-izbový byt na obľúbenej ulici 29. augusta v Handlovej je pripravený stať sa vaším novým začiatkom – či už hľadáte štartovacie bývanie pre mladú rodinu, alebo stabilnú investíciu s rozumnou návratnosťou. Priestor s výmerou 29 m² sa nachádza na ideálnom 2. poschodí čiastočne zrekonštruovaného bytového domu s výtahom. Hoci je byt v pôvodnom stave a ponúka vám absolútnu slobodu pri realizácii vlastných predstáv, nesie v sebe jeden zásadný benefit. To najprácejšie a najdrahšie je už hotové – byt má poctivé murované jadro s kúpeľňou a WC. Odpadajú vám tak hlučné búracie práce a komplikované stavebné povolenia. Dispozícia bytu je prekvapivo praktická a pocity vzdušná. Po vstupe vás privíta priestraná chodba s miestom na vstavanú skriňu, z ktorej sa prechádza do samostatnej kuchyne, kde bez problémov vytvoríte príjemné zázemie na stolovanie. Oddelená

obytná izba ponúka dostatok súkromia na relax, prácu aj spánok – miesto, kde po celom dni nájdete svoj pokoj a radi sa znova vrátite k sebe. Veľkou výhodou tejto lokality je aj bezproblémová každodenná logistika. Zabudnite na večné krúženie po sídlisku. Zaparkovať auto môžete kedykoľvek, bez stresu, priamo pred bytovým domom alebo za ním.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	10. 6. 2026
Počet MJ stavieb:	26,00 m ² UP
Cena stavby podľa dokladu:	37 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	500,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	36 500,00 €
Cena stavby na MJ:	1 403,85 €/m ² UP

Ponuka č.3

Realitná kancelária BEDES ponúka na predaj priestraný jednoizbový byt (dispozične riešený ako 1,5 izbový) v meste Handlová. Byt sa nachádza na ulici Československej armády – v bezprostrednej blízkosti supermarketu LIDL. Byt navyše disponuje bezbariérovým vstupom, čo umožňuje pohodlné bývanie aj pre pohybovo handicapovaných ľudí. Veľkorysá úžitková plocha bytu je 37,40 m², pozostáva z chodby, kuchyne, priestrannej kúpeľne a veľkej izby, rozdelenej na dennú a nočnú časť s veľkou vstavanou skriňou. Byt sa nachádza na 5p/6p. s výťahom. Okná sú orientované na západ, čo poskytuje peknú panorámu na západné pohorie Handlovej. Bytový dom bol kompletne rekonštruovaný (zateplenie, strecha, stúpacie rozvody, vchody, výťah). Byt má murované jadro, omietky, zánovnú kuchynskú linku zväčšenú o loggiu (možné dať do pôvodného stavu). Je vymalovaný, čistý a uprataný, vhodný na okamžité bývanie.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	10. 6. 2026
Počet MJ stavieb:	37,00 m ² UP
Cena stavby podľa dokladu:	49 950,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	500,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	49 450,00 €
Cena stavby na MJ:	1 336,49 €/m ² UP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Ponuka č.1	Ponuka č.2	Ponuka č.3
Cena porovnatel'ného majetku [€]	44 500,00 (ponuková cena)	36 500,00 (ponuková cena)	49 450,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ² UP]	1 171,05	1 403,85	1 336,49
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - nerealizovaný predaj	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci - vzťah ku centru	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytu v bytovom dome - poschodie	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 5,00 % horšie
Konstruktívne a fyzické faktory - rekonštrukcia bytu (štandard vybavenia - kuchyňa, kúpeľňa, WC) a bytového domu (zateplenie, výmena stúpačiek, vstupných dverí)	± 0,00 % zhoda	- 15,00 % horšie	- 15,00 % horšie
Konstruktívne a fyzické faktory - príslušenstvo bytu (pivnica, lodžia alebo výťah)	- 5,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Spolu:	- 15,00 %	- 25,00 %	- 30,00 %

Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ² UP]	995,39	1 052,89	935,54
Priemerná porovnateľná hodnota			994,61 €/m² UP

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² UP]:

Ponuka č.1: $1\,171,05 + 1\,171,05 * (-0,0500 + 0,0000 - 0,0500 + 0,0000 - 0,0500) = 995,39 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

Ponuka č.2: $1\,403,85 + 1\,403,85 * (-0,0500 - 0,0500 + 0,0000 - 0,1500 + 0,0000) = 1\,052,88 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

Ponuka č.3: $1\,336,49 + 1\,336,49 * (-0,0500 - 0,0500 - 0,0500 - 0,1500 + 0,0000) = 935,54 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² UP]:

$(995,39 + 1\,052,88 + 935,54) / 3 = 994,61 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		994,61 €/m ² UP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_s = 40,36 \text{ m}^2 \text{ UP} * 994,61 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$	40 142,46 €

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	39 751,52
Porovnávacia metóda	40 142,46

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie a metóda porovnávania, pričom dosiahnuté výsledky sú vzájomne porovnateľné. Rozdiel je minimálny, prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu v danom mieste a čase pri jeho prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

VŠH stavieb = 39 751,52 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL K POZEMKU PRISLÚCHAJÚCI KU BYTU Č. 7 NA 3. POSCHODÍ BYTOVÉHO DOMU SÚP. Č. 1932, VCHOD Č.5****POPIS**

Ide o pozemok, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 5132 v k.ú. Handlová. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce, prístupný je z ulice Mostná. Ide o obytnú lokalitu mesta. V mieste sú dostupné rozvody kompletnej technickej infraštruktúry mesta (vodovod, kanalizácia, elektrina, zemný plyn, vykurovanie, telekomunikačné rozvody).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1509/7	zastavaná plocha a nádvorie	778,00	1/1	374/35904	8,10

Obec:

Handlová

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 6,64 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	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	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	4,0950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 4,0950$	27,19 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 374/35904 * 21$ 153,82 €	220,35 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1509/7	$778,00 \text{ m}^2 * 27,19 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 374/35904$	220,35
Spolu		220,35

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.7 na 3.p. vo vchode č. 5 v bytovom dome súp.č. 1932, postavenom na pozemku parc. KN-C č. 1509/7 vrátane podielu na pozemku parc. KN-C č. 1509/7 v katastrálnom území Handlová, obec Handlová, okres Prievidza.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.7 na 3.p. vo vchode č. 5 v bytovom dome súp.č. 1932, postavenom na pozemku parc. KN-C č. 1509/7 vrátane podielu na pozemku parc. KN-C č. 1509/7 v katastrálnom území Handlová, obec Handlová, okres Prievidza :

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.7 v bytovom dome súp.č. 1932 na parc. KN-C č. 1509/7 k.ú. Handlová	1/1	39 751,52
Pozemky		
SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL K POZEMKU PRISLÚCHAJÚCI KU BYTU Č. 7 NA 3. POSCHODÍ BYTOVÉHO DOMU SÚP. Č. 1932, VCHOD Č.5 - parc. č. 1509/7 (8,1 m ²)	1/1 z 374/35904	220,35
Všeobecná hodnota celkom		39 971,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		40 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 5132 v časti ťarchy:

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zalozne pravo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov v zmysle par.c.15 zak.c.182/93 Z.z. v plnom znení - VZ 1111/02
Vlastník poradové číslo 334	EX 228 EX 105/2024 - P - Mgr. Klaudia Dzuriková Boorová - opravn.: Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, IČO: 36284831 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. poschodie, vchod č. 5 - Z 3859/2024 - VZ 912/2024
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1306/24 - P - JUDr. Lubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 4647/24 - VZ 1095/24

Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): EX 228EX 813/21 - P - Mgr. Klaudia Dzuriková Boorová - opr. Union zdravotná poisťovňa, a. s. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 4686/24 - VZ 1110/24
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1305/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 1096/2025 - vz 257/25
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1304/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 1097/2025 - vz 258/25
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1298/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 1098/2025 - vz 259/25
Vlastník poradové číslo 334	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 334): 130EX 1304/24 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opr. SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica - zriadenie exekučného záložného práva - Z 1099/2025 - vz 260/25
Vlastník poradové číslo 334	130EX 1301/2024 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opravn.: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, Bratislava, IČO: 00215759 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. posch. vchod č. 5 a podiel 1/7 - Z 1100/2025 - VZ 261/2025
Vlastník poradové číslo 334	130EX 1303/2024 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opravn.: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, Bratislava, IČO: 00215759 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. posch. vchod č. 5 a podiel 1/7 - Z 1101/2025 - VZ 262/2022
Vlastník poradové číslo 334	130EX 1300/2024 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opravn.: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, Bratislava, IČO: 00215759 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. posch. vchod č. 5 a podiel 1/7 - Z 1102/2025 - VZ 263/2025
Vlastník poradové číslo 334	130EX 1303/2024 - P - JUDr. Ľubomír Pekár - opravn.: SR - Krajský súd v Bratislave, Justičná pokladnica, Záhradnícka 10, Bratislava, IČO: 00215759 - zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 7, 3. posch. vchod č. 5 a podiel 1/7 - Z 1103/2025 - VZ 264/2025
Vlastník poradové číslo 334	Na byt 7/III vchod 5 : EX 228Ex 236/25 - P - Mgr. Klaudia Dzuriková Boorová - Union zdravotná poisťovňa a.s. Bratislava - zriad.ex.zál. práva - Z 4460/2025 - v.z. 1170/25
Vlastník poradové číslo 336	Na byt č. 7, 3. posch., vchod č. 5 (vlastn. B 336): EX 42608/14 - P - JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - opr. POHOTOVOST', s. r. o. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 2426/23 - VZ 595/23
Vlastník poradové číslo 337	Na podiel 1/21 bytu č. 7, číslo vchodu 5, 3. poschodie - 171 EX 7/22 - P - JUDr. Eva Šteimerová - opravn. Union zdravotná poisťovňa, a.s., Karadžičova 10, 814 53 Bratislava, IČO: 36284831 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Z 4951/2025 - vz 1327/25

V Žiline, dňa 16.06.2026

Ing. Branislav Janiga

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, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915453.

Znalecký posudok je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 158/2026.

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

Ing. Branislav Janiga