

Znalec:

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

Č. tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

MIONEX, s.r.o., Kpt.Jaroša č.11, 974 11 Banská Bystrica, IČO 36637726

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka 02/2026 zo dňa 27.07.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 41/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.6, vchod 65, v obytnej budove č.súp. 3644 na parc.č. 2977/9, k.ú. Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 7926/441012 k spoločným častiam a zariadeniam domu, spoluvlastníckeho podielu 7926/441012 k pozemkom parc.č. 2977/9, 2977/10, 2977/20 a spoluvlastníckeho podielu 7926/882024 k pozemku KN-C parc.č. 2977/19.

Počet strán /z toho príloh/: 34 /z toho 20 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.6, vchod 65, v obytnej budove č.súp. 3644 na parc.č. 2977/9, k.ú. Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 7926/441012 k spoločným častiam a zariadeniam domu, spoluvlastníckeho podielu 7926/441012 k pozemkom parc.č. 2977/9, 2977/10, 2977/20 a spoluvlastníckeho podielu 7926/882024 k pozemku KN-C parc.č. 2977/19.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

31.07.2026

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 03.08.2026

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5636 - čiastočný, k.ú. Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.07.2026.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4022 - čiastočný, k.ú. Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.07.2026.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7172 - čiastočný, k.ú. Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.07.2026.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.07.2026.
- Podklad na stanovenie spoluvlastníckych podielov bytu k spoločným častiam a zariadenia domu a k pozemkom vydaný správcom konkurznej podstaty zo dňa 27.07.2026.
- Potvrdenie o veku domu vydané Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov Majer 65, Banská Bystrica zo dňa 24.01.2007 - kópia.
- Pôdorysy typického a technického podlažia časti domu.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 24.10 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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon.

1.7 Definície dôležitých 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.

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:

porovnávacia 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:

Nie sú žiadne.

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 primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.5636 - čiastočný, k.ú. Banská Bystrica

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 2977/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 614 m²

parc.č. 2977/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 122 m²

Stavby

obytná budova č.súp. 3644 na parc.č. 2977/9

B. Vlastníci:

vchod 65, prízemie, byt č.0-0

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 119875/441012

- JADE, spol. s r.o., Námestie Š.Moyzesa 6, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO 36034908, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č.4022, k.ú. Banská Bystrica

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 2977/19, zastavané plochy a nádvoria o výmere 860 m²

B. Vlastníci:

- JADE, spol. s r.o., Námestie Š.Moyzesa 6, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO 36034908, v spoluvlastníckom podiele 292742/882024

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č.7172, k.ú. Banská Bystrica

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 2977/20, zastavané plochy a nádvoria o výmere 860 m²

B. Vlastníci:

- JADE, spol. s r.o., Námestie Š.Moyzesa 6, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO 36034908, v spoluvlastníckom podiele 212845/441012

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 31.07.2026 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané 31.07.2026.

d/ Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 79,26 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia nie je s v súlade so zisteným skutkovým stavom, hodnotená budova a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 5636 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Banská Bystrica, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Ďalšie príľahlé pozemky sú zapísané na listoch vlastníctva č. 4022 a 7172.

Nesúlad v právnej dokumentácii spočíva v tom, že ohodnocovaný byt zatiaľ nie je zapísaný na liste vlastníctva ako samostatná nehnuteľnosť, tvorí časť súhrnného zápisu viacerých bytov zatiaľ zapísaných na LV spoločne jednou položkou. Z tohto súhrnného zápisu sa ohodnocuje nasledovná časť:

byt č.6 na 2.poschodí s podlahovou plochou včítane príslušenstva vo veľkosti 79,26 m², teda so spoluvlastníckym podielom k spoločným častiam a zariadeniam domu a k pozemkom KN-C p.č. 2977/9, 2977/10, 2977/20 vo veľkosti 7926/441012 a spoluvlastníckym podielom k pozemku KN-C p.č. 2977/19 vo veľkosti 7926/882024.

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

- trojizbový byt č.6, vchod 65, v obytnej budove č.súp. 3644 včítane podielu 7926/441012 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 7926/441012 k pozemkom KN-C parc.č. 2977/9, 2977/10, 2977/20
- spoluvlastnícky podiel 7926/882024 k pozemku KN-C parc.č. 2977/19

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

Nie sú žiadne.

h/ Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Hodnotený bytový dom leží v zastavanom území mesta Banská Bystrica a bol postavený v zmysle rozhodnutí príslušného stavebného úradu a v súlade s platným územným plánom mesta.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 6 v bytovej budove č.súp. 3644

POPIS

Hodnotený byt č.6 sa nachádza v bodovom panelovom obytnom dome, ktorý má celkom 1+12 podlaží, plochú strechu, 1 vchod, v dome je celkom 65 bytov, dom má dva výťahy, je dodatočne zateplený.

Hodnotený byt je na druhom poschodí domu, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, loggia a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 79,26 m². Byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva, je zdevastovaný a vyžaduje rekonštrukciu. Bytové jadro je pôvodné montované umakartové, v kúpeľni je vaňa a umývadlo, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je linka na báze dreva so smaltovaným drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom a digestorom. Podlahy sú pôvodné povlakové z PVC, povrchy stien a stropov tvoria vápenné hladké stierky. Vykurovanie je ústredné, zdrojom je centrálna kotolňa, ktorá slúži len tomuto domu, radiátory sú ocelové panelové. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené otváracie. Hodnotený bytový dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu aj kanalizáciu z verejných sietí, nemá vnútorný rozvod zemného plynu, plyn je vedený len do plynovej kotolne, ktorá je v samostatne stojacej budove a je spoločným zariadením patriacim k bytovému domu. Obytný dom má dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 7926/441012. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, závetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovňa, mangľovňa, kočíkareň, 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.

Hodnotený obytný dom bol daný do užívania v roku 1982, vzhľadom na zistený technický stav domu a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou životnosť domu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viachytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Zistená podlahová plocha 79,26 m²

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Počet izieb: 3

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	4,81
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	22,51

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,69
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,81
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,46
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,12
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,31
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,95	1,90	1,83
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,85	3,40	3,27
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	3,46
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
Spolu		100,00		104,05	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 104,05 / 100 = 1,0405$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 1,0405 * 1,05$$

$$V_H = 1\,547,53 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6 v obytnej budove č.súp. 3644	1982	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,547,53 \text{ €/m}^2 * 79,26 \text{ m}^2$	122 657,23
Technická hodnota	56,00% z 122 657,23 €	68 688,05

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

Hodnotený byt sa nachádza v krajskom meste Banská Bystrica, na ulici Majerská cesta č.65, t.j. v mestskej časti Majer. Ide o lokalitu, ktorá leží vo východnej okrajovej časti mesta, v danom mieste je základná občianska vybavenosť a služby, nachádzajú sa tu prevažne obchodné a priemyselné objekty, ale aj rodinné domy v blízkej mestskej časti Majer. Obytný dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky inžinierske siete okrem rozvodu zemného plynu, plyn je vedený len do plynovej kotolne, ktorá je v samostatne stojacej budove a je spoločným zariadením patriacim k bytom. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s blízkosťou okolitej zelene a nábrežia rieky Hron. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu v krajskom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od cestnej premávky. Poloha obytného domu je pre bývanie vhodná, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 1,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva, je zdevastovaný a vyžaduje rekonštrukciu.

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 diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,800	5	14,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,800	6	16,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,800	6	16,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,800	9	25,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,140	7	0,98
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,800	7	19,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,770	6	4,62
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,770	4	3,08
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	299,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 299,18 / 145$	2,063
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 68\,688,05 \text{ €} * 2,063$	141 703,45 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2977/9	zastavaná plocha a nádvorie	614,00	1/1	7926/441012	11,03
2977/10	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	7926/441012	2,19
2977/20	zastavaná plocha a nádvorie	819,00	1/1	7926/441012	14,72
2977/19	zastavaná plocha a nádvorie	860,00	1/1	7926/882024	7,73
Spolu výmera					35,67

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	70,70 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2977/9	$614,00 \text{ m}^2 * 70,70 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7926/441012$	780,17
parcela č. 2977/10	$122,00 \text{ m}^2 * 70,70 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7926/441012$	155,02

parcela č. 2977/20	819,00 m ² * 70,70 €/m ² * 1/1*7926/441012	1 040,66
parcela č. 2977/19	860,00 m ² * 70,70 €/m ² * 1/1*7926/882024	546,38
Spolu		2 522,23

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.6, vchod 65, v obytnej budove č.súp. 3644 na parc.č. 2977/9, k.ú. Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 7926/441012 k spoločným častiam a zariadeniam domu, spoluvlastníckeho podielu 7926/441012 k pozemkom parc.č. 2977/9, 2977/10, 2977/20 a spoluvlastníckeho podielu 7926/882024 k pozemku KN-C parc.č. 2977/19.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č.6 v obytnej budove č.súp. 3644	803 3	78,94

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2977/9	11,03
Pozemky	2977/10	2,19
Pozemky	2977/20	14,72
Pozemky	2977/19	7,73

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 diferenciácie.

Nesúlad v právnej dokumentácii spočíva v tom, že ohodnocovaný byt zatiaľ nie je zapísaný na liste vlastníctva ako samostatná nehnuteľnosť, tvorí časť súhrnného zápisu viacerých bytov zatiaľ zapísaných na LV spoločne jednou položkou. Z tohto súhrnného zápisu sa ohodnocuje nasledovná časť:

byt č.6 na 2.poschodí s podlahovou plochou včítane príslušenstva vo veľkosti 78,94 m², teda so spoluvlastníckym podielom k spoločným častiam a zariadeniam domu a k pozemkom KN-C p.č. 2977/9, 2977/10, 2977/20 vo veľkosti 7894/441012 a spoluvlastníckym podielom k pozemku KN-C p.č. 2977/19 vo veľkosti 7894/882024.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 6 v obytnej budove č.súp. 3644	1/1	141 703,45
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 2977/9 (11,04 m ²)	1/1 z 7926/441012	780,17
Pozemky - parc. č. 2977/10 (2,19 m ²)	1/1 z 7926/441012	155,02
Pozemky - parc. č. 2977/20 (14,72 m ²)	1/1 z 7926/441012	1 040,66
Pozemky - parc. č. 2977/19 (7,73 m ²)	1/1 z 7926/882024	546,38
Spolu pozemky (35,67 m ²)		2 522,23
Všeobecná hodnota celkom		144 225,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		144 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťštyritisíc Eur		

V Banskej Bystrici dňa 03.08.2026



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva - 3x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Podklad na stanovenie spoluvlastníckych podielov
- 4.6 Potvrdenie o veku domu
- 4.7 Pôdorys typického a technického podlažia časti domu
- 4.8 Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica
Obec : 508438 Banská Bystrica
Katastrálne územie : 801062 Banská Bystrica

Dátum vyhotovenia : 31.7.2026
Čas vyhotovenia : 10:19:07
Údaje platné k : 30.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5636 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2977/9	614	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2977/10	122	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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
3644	2977/9	9	OBYTNÁ BUDOVA		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: 1

Vchod (číslo) 65	Poschodie prízemie	Číslo bytu 0 - 0	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 119875/441012
Súpisné číslo 3644	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	JADE, spol. s r.o., Námestie Š. Moyzesa 6, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36034908		1/1
Plomba vyznačená na základe V-5683/2017 (Kúpna zmluva) Plomba vyznačená na základe V-6114/2025 (Kúpna zmluva) Plomba vyznačená na základe UP-5/2026 (Protest prokurátora proti rozhodnutiu správy katastra)			
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2232/99 zo dňa 19.7.1999 - čz 2082/1999			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa začatie Konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu Bratislava I č.k. 2K/15/2006-76, 1106215392 zo dňa 29.6.2006, právoplatné dňa 20.7.2006 - čz 1304/2006			-
Oznámenie o začatí konania vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod č.k. 13C/153/2012 (pôvodné č.k. 13C/234/2011) o určenie vlastníckeho práva (byt č. 40, 27, 42, 11, 3, 41, 58, 22, 32, 14, 9, 55, 39, 29, 24) - čz 616/12, čz 966/2012, 72/2013, 650/2014, 1134/2016, 2293/2016, 1414/2017			-
Oznámenie o začatí konania vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod č.k. 13C/153/2012 (pôvodné č.k. 13C/234/2011) o neplatnosti kúpnej zmluvy V 2232/99 - čz 616/2012, 1414/2017			-
Oznámenie zo dňa 8.8.2017 o súdnom konaní vedenom na Okresnom súde v Banskej Bystrici pod č. k. 13C/53/2000 vo veci žaloby o nahradenie prejavu vôle pre B1 - Jade, spol. s r.o., IČO: 36 034 908 Banská Bystrica - čz 3347/2017			-
Vedenie dovolacieho konania (na OS Banská Bystrica prijaté dňa 14.10.2024), ktorým sa napáda rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 13C/153/2012 zo dňa 12.07.2022 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/8/2023 zo dňa 27.06.2024 - P-63/2025 - čz 657/2025			-
Na parc. C KN č. 2977/9, 2977/10 + č.s. 3644 na parc. C KN č. 2977/9 v podiele 6328/441012 (k bytu č. 39 na VIII. poschodí): Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica zo dňa 26.9.2025 o prijatí návrhu na začatie súdneho konania sp. zn. 13C/52/2025 o žalobe o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu - P 440/2025, čz 2144/2025			-
Oznámenie o začatí súdneho konania - Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica sp.zn.: 60Cbi/3/2018 zo dňa 2.1.2024 o prijatí návrhu na začatie konania v právnej veci žaloba o určenie vlastníckeho práva - (P 479/2025, čz 2204/2025)			-
Na bytu č. 39/VIII. poschodie, vchod 65, v podiele 6328/441012 na spoločných častiach a zariadeniach domu : Uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica č. zn. 13C/52/2025 zo dňa 15.12.2025, vykonateľné dňa 31.12.2025 o zákaze uskutočňovať akékoľvek právne úkony smerujúce k prevdou vlastníckeho práva na inú osobu než žalobcu, najmä uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva, predat' ich na dražbe, do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (P 625/2025) - čz 5/2026			-
Oznámenie o začatí súdneho konania - Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica sp.zn. 9C/22/2026 zo dňa 9.4.2026 o prijatí návrhu na začatie konania v právnej veci o neplatnosť zmluvy V-5683/2017 - o prevode bytov - (P 186/2026, čz 899/2026)			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Obytný dom č. s. 3644, Majerská cesta 65, Banská Bystrica

LV 5636 vydávať spolu s LV 7172

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo v zmysle §15 Zák.č.182/93 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MAJER 65 - čz 2772/1999, 1217/2005
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 367/02-S zo dňa 21.1.2003, súdny exekútor JUDr. J. Slančík - čz 1001/2003
Vlastník poradové číslo 1	Na parc. C KN č. 2977/9 + č. s. 3644 na parc. C KN č. 2977/9 a podiel 169269/441012: Záložné právo pre pohľadávku Mesto Banská Bystrica, Rozhodnutie o určení záložného práva č. j. 165/03 zo dňa 23.6.2003 - Zákaz nakladať so zálohom - čz 1217/2005, 1244/2005

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica Dátum vyhotovenia : 31.7.2026
 Obec : 508438 Banská Bystrica Čas vyhotovenia : 9:04:05
 Katastrálne územie : 801062 Banská Bystrica Údaje platné k : 30.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4022

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
2977/19	860	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 31

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	JADE spol. s r.o., Nám. Š. Moyzesa 6, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36034908	292742/882024
	Plomba vyznačená na základe V-5683/2017 (Kúpna zmluva) Plomba vyznačená na základe UP-5/2026 (Protest prokurátora proti rozhodnutiu správy katastra)	
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2232/99 zo dňa 19.7.1999 - čz 2082/1999	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie Konkuru na základe Uznesenie Okresného súdu Bratislava I, č. k. 2K/15/2006-76, 1106215392 zo dňa 29.6.2006, právoplatnosť dňa 20.7.2006 - čz 1304/2006	-
	Oznámenie o začatí konania vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod č.k. 13C/153/2012 (pôvodné č.k. 13C/234/2011) o neplatnosti kúpnej zmluvy V 2232/99 - čz 616/2012, 1414/2017	-
	Na parac. CKN č. 2977/19 v podiele 7264/882024 Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica zo dňa 28.1.2025 o začatí súdneho konania sp zn 20C/3/2025 o žalobe o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu - čz 846/2025, P-148/2025	-
	Na parc. C KN č. 2977/19 v podiele 6328/882024: Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica zo dňa 26.9.2025 o prijatí návrhu na začatie súdneho konania sp. zn. 13C/52/2025 o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu - P 440/2025, čz 2144/2025	-

	Oznámenie o začatí súdneho konania - Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica sp.zn.: 60Cbi/3/2018 zo dňa 2.1.2024 o prijatí návrhu na začatie konania v právnej veci žaloba o určenie vlastníckeho práva - (P 479/2025, čz 2204/2025)	-
	Oznámenie o začatí súdneho konania - Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica sp.zn. 9C/22/2026 zo dňa 9.4.2026 o prijatí návrhu na začatie konania v právnej veci o neplatnosť zmluvy V-5683/2017 - o prevode bytov - (P 186/2026, čz 899/2026)	-
	Oznámenie o začatí konania vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod č.k. 20C/18/2026 o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu (P 207/2026) - čz 1025/2026	-
	Uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 20C/18/2026-79 zo dňa 08.04.2026 o nariadení neodkladného opatrenia, že zakazuje žalovanému (JADE, spol. s.r.o. v konkurze, IČO 36034908, so sídlom Mikulášska 1, 811 01 Bratislava) uskutočňovať akékoľvek právne úkony smerujúce k prevodu vlastníckeho práva nehnuteľností, uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva, predat' ich na dražbe, do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, P-185/2026 - čz 1049/2026	-
5	Đurfin Róbert a Silvia Đurfinová r. Žabková, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 01.02.1972, Dátum narodenia: 14.12.1972, BSM	6220/882024
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4233/2000 zo dňa 23.2.2001 - čz 760/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
8	Škorňa Alexander, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 18.05.1957	6192/882024
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1609/2001 zo dňa 6.7.2001 - čz 1340/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
11	Hentek Jaroslav a Iveta Henteková, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 09.06.1956, Dátum narodenia: 12.02.1960, BSM	7264/882024
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1158/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1472/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
16	Krajčo Július a Marta Krajčová, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 14.08.1953, Dátum narodenia: 13.01.1956, BSM	7876/882024
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1141/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1477/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
17	Pecher Miroslav a Lýdia Pecherová, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 26.03.1959, Dátum narodenia: 11.02.1961, BSM	6220/882024
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1170/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1478/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
18	Hatara Milan a Zdena Hatarová, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 24.12.1961, Dátum narodenia: 21.03.1959, BSM	7217/882024
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1139/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1479/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
19	Gál Peter a Mária Gálová, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 13.09.1959, Dátum narodenia: 12.06.1962, BSM	7217/882024

Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo pre pohľadávku Daňového úradu Banská Bystrica I, Trieda SNP 75, Banská Bystrica rozhod.č. 651/350/68283/04/Mate zo dňa 30.9.2004 - čz 2423/2007
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo pre pohľadávku Daňového úradu Banská Bystrica I, Trieda SNP 75, Banská Bystrica rozhod.č. 651/340/25742/05//Mate zo dňa 13.5.2005 - čz 2425/2007
Vlastník poradové číslo 16	Na parc. C-KN č. 2977/19 spoluvlastnícky podiel 7876/882024: Záložné právo pre pohľadávku Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004, č. zml. V 7740/2016 zo dňa 23.1.2017 - čz 219/2017
Vlastník poradové číslo 27	Záložné právo pre pohľadávku Mesta Banská Bystrica, Rozhodnutie č. j. DN 313/2000 zo dňa 27.9.2000 - čz 1772/2000
Vlastník poradové číslo 27	Záložné právo pre pohľadávku Daňového úradu Brezno, Rozhodnutie č. 652/240/62547/00/ZAN zo dňa 28.11.2000 - čz 83/2001
Vlastník poradové číslo 27	Záložné právo pre pohľadávku Daňového úradu Brezno, Rozhodnutie č. 652/240/60489/00/ZAN zo dňa 28.11.2000 - čz 152/2001
Vlastník poradové číslo 27	Záložné právo pre pohľadávku Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, Trenčín, Rozhodnutie č. 645/340/15315/06/Stas zo dňa 14.3.2006 - čz 735/2006
Vlastník poradové číslo 27	Záložné právo pre pohľadávku Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava IČO 35776005 rozhod.č. 694/340/108567/2006 zo dňa 29.11.2006 - zákaz nakladania s nehnuteľnosťami - čz 349/2007 + Oznámenie Daňového úradu Dubnica nad Váhom zo dňa 16.11.2009 o postúpení pohľadávky -čz 338/2010
Vlastník poradové číslo 27	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 297/2006 zo dňa 15.1.2008, súdny exekútor JUDr. Marcela Šujanová, Nálepkova 346/1, Považská Bystrica (zápis do KN vykonaný 12.3.2008) - čz 580/2008
Vlastník poradové číslo 27	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 416/2007 zo dňa 6.10.2008, súdny exekútor JUDr. Mária Krasňanová, Nám. A.Hlinku 36/9, Považská Bystrica (zápis do KN 10.7.2009) - čz 1200/2009
Vlastník poradové číslo 31	Na parcelu C KN č. 2977/19 v podiele 7926/882024: Záložné právo pre pohľadávku Prima banka Slovensko, a.s.Hodžova 11, 01011 Žilina, IČO 31575951, č. zml. V 4207/2022 zo dňa 17.6.2022 - čz 2360/2022
Vlastník poradové číslo 37, 38	Na parc. CKN č. 2977/19 v podiele 3938/882024: Záložné právo pre pohľadávku Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, č. zml. V 121/2019 zo dňa 12.02.2019 - čz 426/2019
Vlastník poradové číslo 37, 38	Na parc. CKN č. 2977/19 v podiele 3938/882024: Záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, č. zml. V 6835/2022 zo dňa 14.10.2022 - čz 3551/2022
Vlastník poradové číslo 47, 48	Na parcelu C-KN č. 2977/19 v podiele 7212/1764048: Záložné právo pre pohľadávku Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, č. zml. V 6387/2019 zo dňa 5.11.2019 - čz 6240/2019, 6846/2019
Vlastník poradové číslo 49, 50	Na parcelu C KN č. 2977/19 v spoluvlastníckom podiele 7212/1764048: Záložné právo pre pohľadávku UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 -Michle, Česká republika, IČ 64948242, č. zml. V 5611/2021 zo dňa 6.9.2021 - čz 2650/2021, 2766/2021
Vlastník poradové číslo 52	Na parc. C KN č. 2977/19 v podiele 7824/882024 prislúchajúcom k bytu č. 2/I. poschodie, vchod 65 na LV 5636: Vecné bremeno "in personam" spočívajúce v práve užívania v prospech Viera Borbašová, rod. Vaníková, nar. 4.6.1943, bytom Majerská cesta 3644/65, 974 01 Banská Bystrica, zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena V 1615/2024 zo dňa 12.6.2024 - čz 1291/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 601 Banská Bystrica Dátum vyhotovenia : 31.7.2026
 Obec : 508438 Banská Bystrica Čas vyhotovenia : 9:02:51
 Katastrálne územie : 801062 Banská Bystrica Údaje platné k : 30.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7172

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
2977/20	819	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 42

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	JADE, spol. s r.o., Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36034908	212845/441012
	Plomba vyznačená na základe V-5683/2017 (Kúpna zmluva) Plomba vyznačená na základe UP-5/2026 (Protest prokurátora proti rozhodnutiu správy katastra)	
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2232/99 zo dňa 19.7.1999 - čz 2082/1999	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie Konkurzu na základe Uznesenia Okresného súdu Bratislava I, č.k. 2K/15/2006-76, 1106215392 zo dňa 29.6.2006, právoplatné dňa 20.7.2006 - čz 1304/2006	-
	Oznámenie o začatí konania vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod č.k. 13C/153/2012 (pôvodné č.k. 13C/234/2011) o neplatnosti kúpnej zmluvy V 2232/99 - čz 616/2012, 1414/2017	-
	Na parc. CKN č. 2977/20 v podiele 7264/441013 Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica zo dňa 28.1.2025 o začatí súdneho konania sp zn 20C/3/2025 o žalobe o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu - čz 846/2025, P-148/2025	-
	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 6328/441012: Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica zo dňa 26.9.2025 o prijatí návrhu na začatie súdneho konania sp. zn. 13C/52/2025 o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu - P 440/2025, čz 2144/2025	-

	Oznámenie o začatí súdneho konania - Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica sp.zn.: 60Cbi/3/2018 zo dňa 2.1.2024 o prijatí návrhu na začatie konania v právnej veci žaloba o určenie vlastníckeho práva - (P 479/2025, čz 2204/2025)	-
	Oznámenie o začatí súdneho konania - Potvrdenie Okresný súd Banská Bystrica sp.zn. 9C/22/2026 zo dňa 9.4.2026 o prijatí návrhu na začatie konania v právnej veci o neplatnosť zmluvy V-5683/2017 - o prevode bytov - (P 186/2026, čz 899/2026)	-
	Oznámenie o začatí konania vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod č.k. 20C/18/2026 o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu (P 207/2026) - čz 1025/2026	-
	Uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 20C/18/2026-79 zo dňa 08.04.2026 o nariadení neodkladného opatrenia, že zakazuje žalovanému (JADE, spol. s.r.o. v konkurze, IČO 36034908, so sídlom Mikulášska 1, 811 01 Bratislava) uskutočňovať akékoľvek právne úkony smerujúce k prevodu vlastníckeho práva nehnuteľností, uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva, predat' ich na dražbe, do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, P-185/2026 - čz 1049/2026	-
5	Škorňa Alexander, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 18.05.1957	6192/441012
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1609/2001 zo dňa 6.7.2001 - čz 1340/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
8	Hentek Jaroslav a Iveta Henteková r. Buchtová, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 09.06.1956, Dátum narodenia: 12.02.1960, BSM	7264/441012
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1158/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1472/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
13	Krajčo Július a Marta Krajčová, Majerská cesta 3644/65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 14.08.1953, Dátum narodenia: 13.11.1956, BSM	7876/441012
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1141/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1477/2001	
	Iné údaje: Úloha ÚGKK SR č. KO/2021/001402-2 - čz 3421/2021	
	Poznámky: Bez zápisu	
14	Pecher Miroslav a Lýdia Pecherová, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 26.03.1959, Dátum narodenia: 11.02.1961, BSM	6220/441012
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1170/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1478/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
15	Hatara Milan a Zdena Hatarová r. Majzlanová, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 24.12.1961, Dátum narodenia: 21.03.1959, BSM	7217/441012
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1139/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1479/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
16	Gál Peter a Mária Gálová r. Matulániová, Majerská cesta 65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 13.09.1959, Dátum narodenia: 12.06.1962, BSM	7217/441012
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1135/2001 zo dňa 20.6.2001 - čz 1480/2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
18	Kinčok Jozef a Michaela Kinčoková r. Cimrová, Majerská cesta 3644/65, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, Dátum narodenia: 28.03.1969, Dátum narodenia: 15.05.1975, BSM	6323/441012

	Poznámky: Bez zápisu	
78	Jakubovie Mikuláš r. Jakubovie, Strážovská 6442/2, Banská Bystrica, PSČ 974 11, SR, Dátum narodenia: 12.04.1975	7217/1323036
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 26D/421/2025 zo dňa 13.10.2025 - (Z 4601/2025 - čz 2473/2025)	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

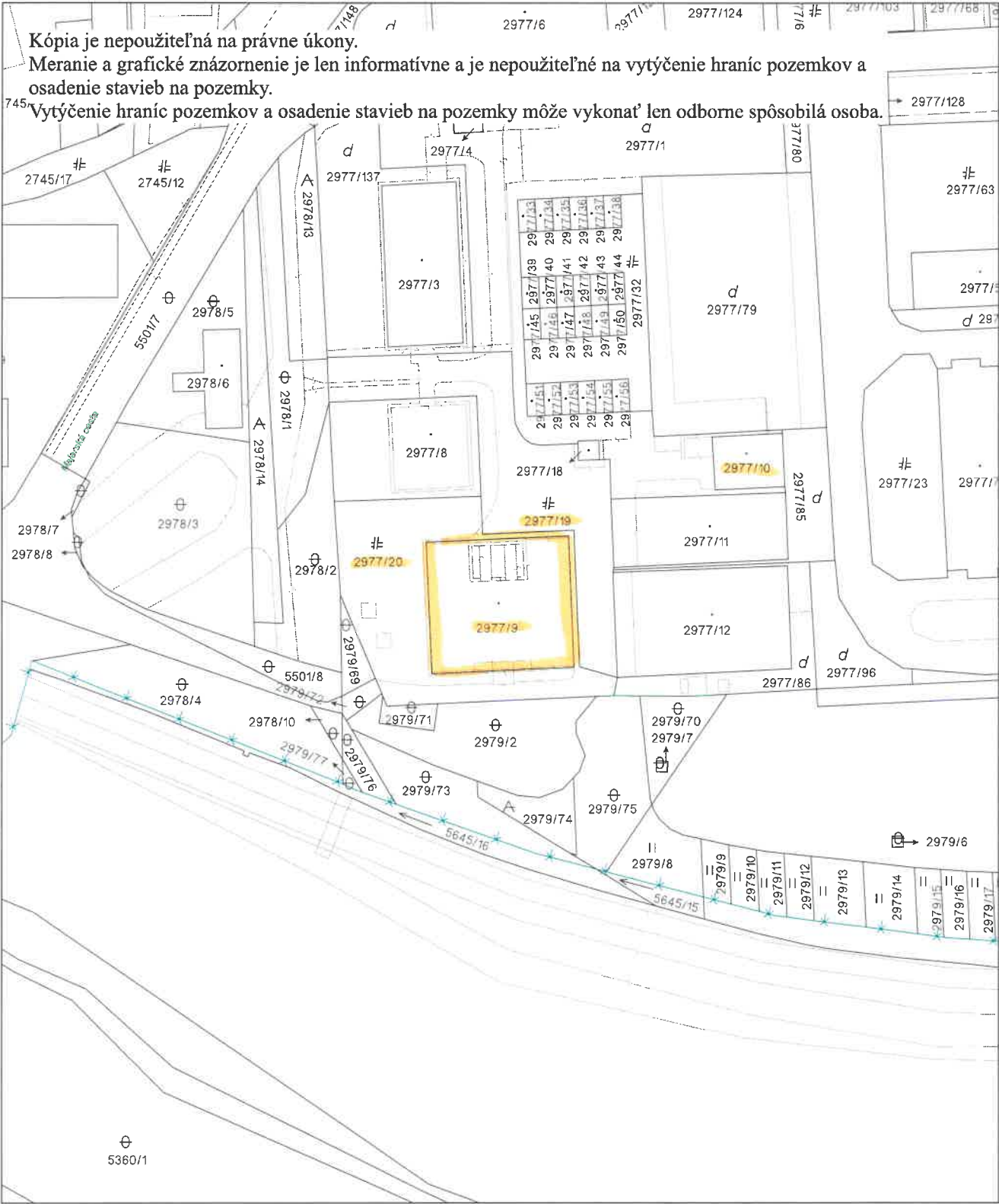
LV 7172 vydávať spolu s LV 5636

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo v zmysle §15 Zák.č.182/93 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MAJER 65 - čz 2772/1999, 1217/2005
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 367/02-S zo dňa 21.1.2003, súdny exekútor JUDr. J. Slančík - čz 1001/2003
Vlastník poradové číslo 13	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 7876/441012: Záložné právo pre pohľadávku Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004, č. zml. V 7740/2016 zo dňa 23.1.2017 - čz 219/2017
Vlastník poradové číslo 28	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 7926/441012: Záložné právo pre pohľadávku Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, č. zml. V 4207/2022 zo dňa 17.6.2022 - čz 2360/2022
Vlastník poradové číslo 37	Na parcelu C KN č. 2977/20 v spoluvlastníckom podiele 7264/441012: Záložné právo pre pohľadávku Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, č. zml. V 3488/2024 zo dňa 29.7.2024 - čz 1652/2024
Vlastník poradové číslo 48	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 7212/441012: Záložné právo pre pohľadávku 365.bank, a. s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31340890, č. zml. V 613/2025 zo dňa 20.3.2025 - čz 534/2025
Vlastník poradové číslo 50, 51	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 3938/441012: Záložné právo pre pohľadávku Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, č. zml. V 121/2019 zo dňa 12.2.2019 - čz 426/2019
Vlastník poradové číslo 50, 51	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 3938/441012: Záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, č. zml. V 6835/2022 zo dňa 14.10.2022 - čz 3551/2022
Vlastník poradové číslo 55	Na par. C KN č. 2977/20 v podiele 6220/441 012: Záložné právo pre pohľadávku UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 649 48 242, č. zml. V 3480/2015 zo dňa 10.7.2015 - čz 2159/2015, 2186/2015
Vlastník poradové číslo 65	Na parc. CKN č. 2977/20 v podiele 7217/441012: Záložné právo pre pohľadávku Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, č. zml. V 2051/2019 zo dňa 29.5.2019 - čz 1733/2019, 3119/2019
Vlastník poradové číslo 67, 68	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 7212/882024: Záložné právo pre pohľadávku Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, č. zml. V 6387/2019 zo dňa 5.11.2019 - čz 6240/2019, 6846/2019
Vlastník poradové číslo 69, 70	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 7212/882024: Záložné právo pre pohľadávku UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, IČ: 64948242, č. zml. V 5611/2021 zo dňa 6.9.2021 - čz 2650/2021, 2766/2021
Vlastník poradové číslo 72	Na parc. CKN č. 2977/20 v podiele 6323/441012: Záložné právo pre pohľadávku Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, č. zml. V 2108/2026 zo dňa 12.5.2026 - čz 1164/2026, 1229/2026

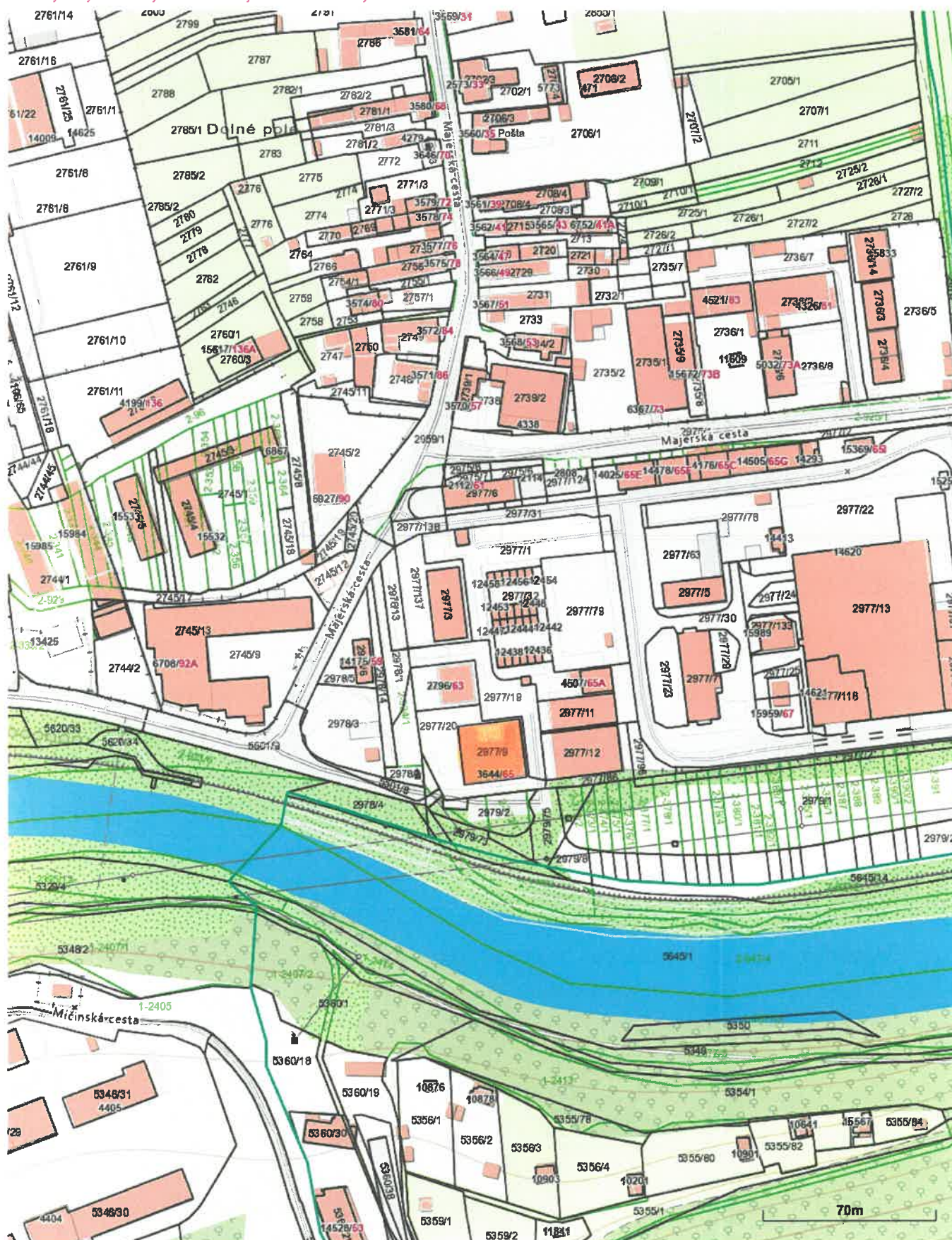
Vlastník poradové číslo 75	Na parc. C KN č. 2977/20 v podiele 7824/441012 prislúchajúcom k bytu č. 2/I. poschodie, vchod 65 na LV 5636: Vecné bremeno "in personam" spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania v prospech Viera Borbašová, rod. Vaníková, nar. 4.6.1943, bytom Majerská cesta 3644/65, 974 01 Banská Bystrica, zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena V 1615/2024 zo dňa 12.6.2024 - čz 1291/2024
----------------------------	---

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Banská Bystrica	Obec Banská Bystrica	Katastrálne územie Banská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2977/9		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 31. 7. 2026 8:59:19			
Údaje platné k 30. 7. 2026 18:00:00			

Banskobystrický > Banská Bystrica > Banská Bystrica > k.ú. Banská Bystrica



MIONEX, s.r.o.
Kpt. Jaroša 11
974 11 Banská Bystrica

Vec: Oznámenie spoluvlastníckych podielov pre potreby zabezpečenia dražby

Advisors k. s., so sídlom kancelárie Jarabinková 17563/2C, 821 09 Bratislava, značka správcu: S1590, správca konkurznej podstaty úpadcu: **JADE spol. s.r.o. v konkurze**, so sídlom Mikulášska 1, 811 01 Bratislava, IČO: 36 034 908, konanie vedené na Mestskom súde Bratislava III pod sp. zn. B1-2K/15/2006, týmto oznamuje dražobníkovi spoluvlastnícke podiely bytov pre potreby zabezpečenia dražby:

Katastrálne územie Banská Bystrica, LV č. 5636, popis stavby obytná budova, parcelné číslo :

Číslo bytu	Vchod	Poschodie	Spoluvlastnícky podiel
6	65	2	7926/441012
44	65	9	4137/441012
46	65	9	6220/441012

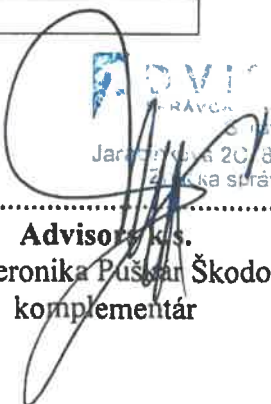
Katastrálne územie Banská Bystrica, LV č. 4022, zastavaná plocha a nádvorie parcela č. 2977/19 :

Číslo bytu	Spoluvlastnícky podiel
6	7926/882024
44	4137/882024
46	6220/882024

Katastrálne územie Banská Bystrica, LV č. 7172, zastavaná plocha a nádvorie parcela č. 2977/20 :

Číslo bytu	Spoluvlastnícky podiel
6	7926/441012
44	4137/441012
46	6220/441012

V Bratislave, dňa 27.07.2026


.....
Advisors k.s.
JUDr. Ing. Veronika Puštar Škodová, PhD.
komplementár

KANCELÁRIA BRATISLAVA

ADVISORS k.s.
JARABINKOVÁ 2C
BRATISLAVA 821 09
Email: office@advisorsks.sk
Tel.: 0948 376 167

KANCELÁRIA BANSKÁ BYSTRICA

ADVISORS k.s.
BREHY 545
BREHY 968 01
Email: office@advisorsks.sk
Tel.: 0948 376 167

KANCELÁRIA NITRA

ADVISORS k.s.
HLAVNÁ 1245/132
VEĽKÉ ZÁLUŽIE 951 35
Email: office@advisorsks.sk
Tel.: 0948 376 167

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Majer 65, Majerská cesta 65, -
974 01 Banská Bystrica

Vec : Potvrdenie

Na základe Vašej žiadosti Vám vydávame potvrdenie, že obytný dom U 65 na Majerskej ceste v Banskej Bystrici súpisné číslo 3644 bol daný do užívania v roku 1982.

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť a má slúžiť ako doklad.

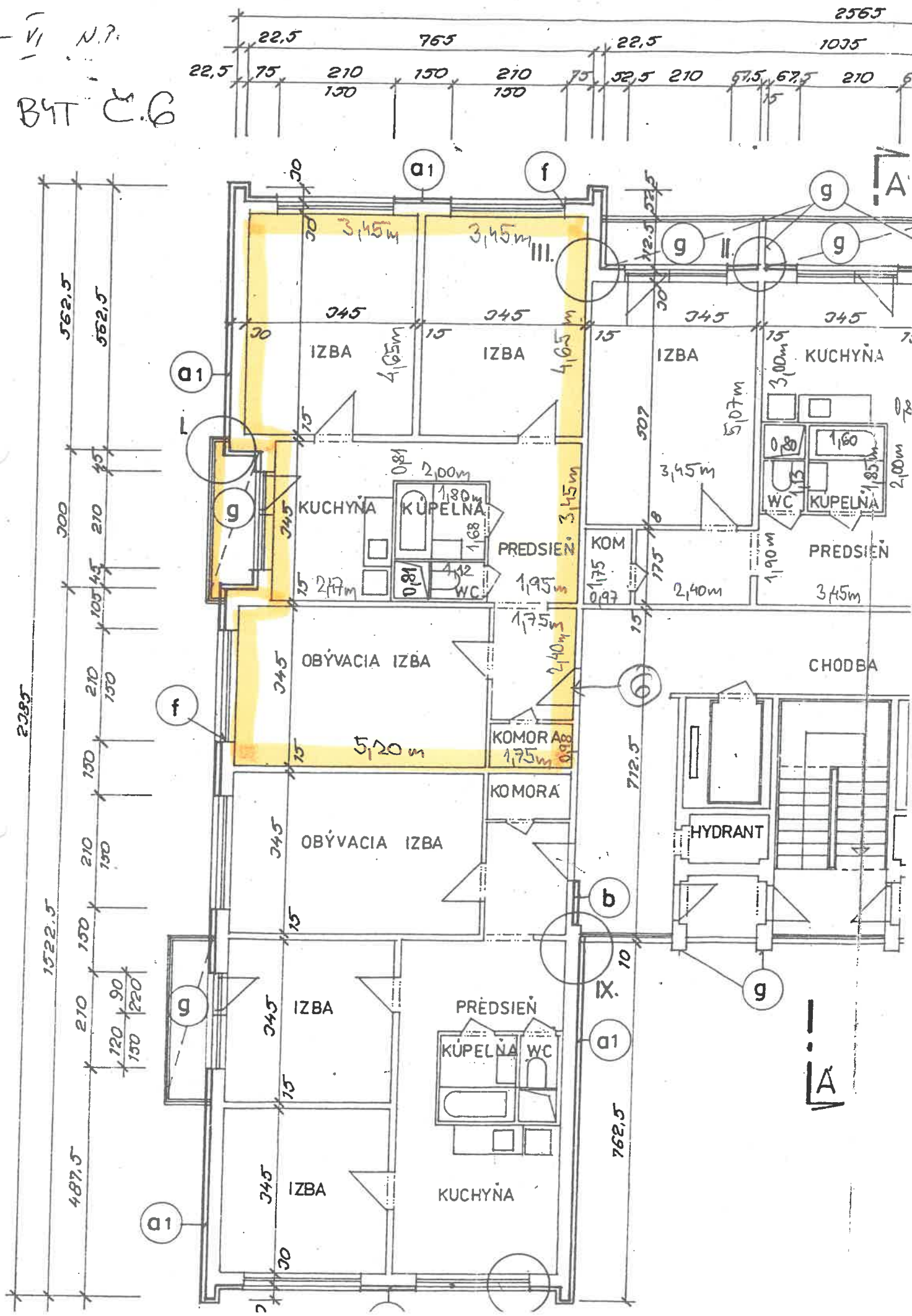
SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV
A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
MAJER 65
Majerská cesta 65
974 01 BANSKÁ BYSTRICA
IČO: 37430062

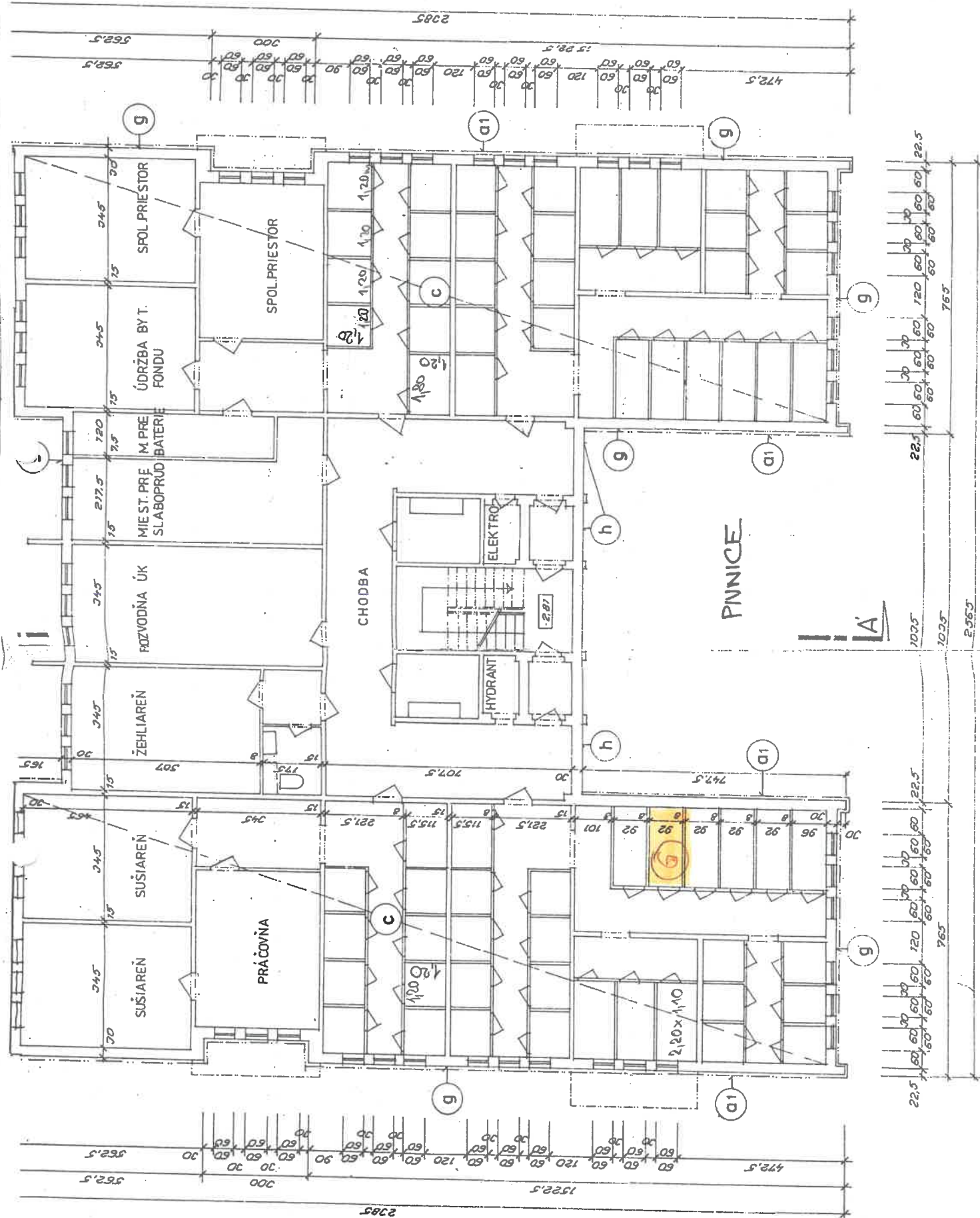
Iveta Henteková
hospodár SVB a NP Majer 65

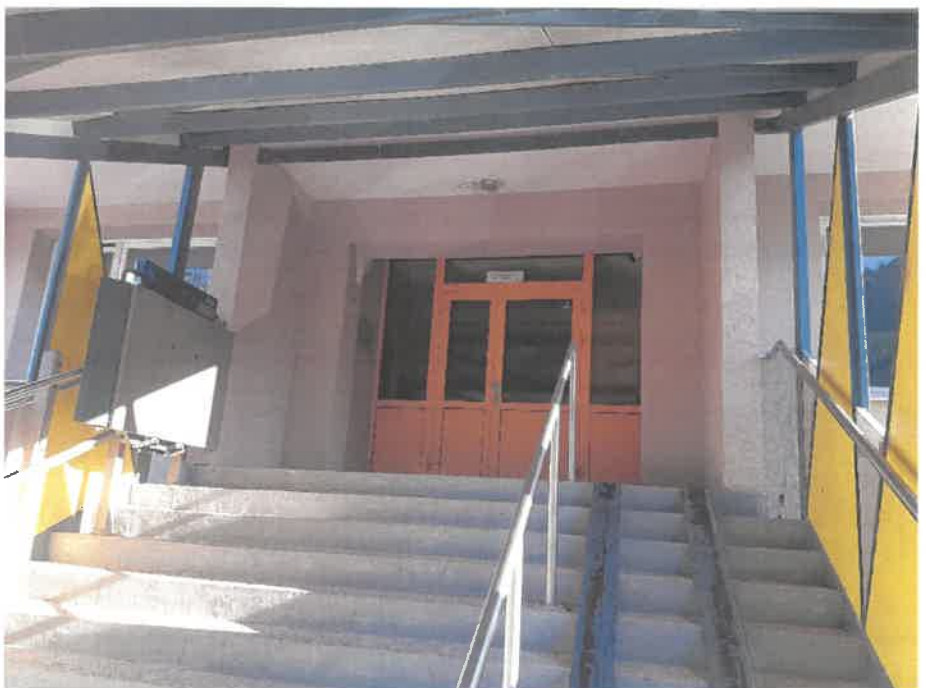
V Banskej Bystrici dňa 24.1.2007

I - VI N.7.

BYT C.6









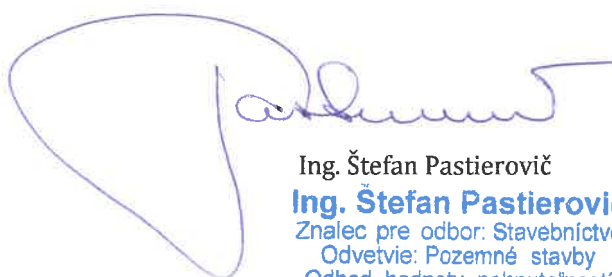


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 41/2026.

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

Majerská cesta 65, Ban. Bystrica