

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01, Košice

Číslo spisu (objednávky): 014/2026 zo dňa 17.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č.55/2026

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Topoľová 15 v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.6646:

- **byt č.13/5.poschodie (4.poschodie) vo vchode 15 obytného domu Topoľová 13,15,17 súp.č.1913**
na pozemku

- **parc.č.7214 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 708m²**

s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku **190/10000**

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby

Počet strán (z toho príloh): 27 (10)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoví všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, a to **bytu č.13/5.poschodie (v skutočnosti 4.poschodie – 5.nadzemné podlažie) vo vchode 15** obytného domu Topoľová 13,15,17 súp.č.1913 na parc.č.7214 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 708m², s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 190/10000. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.6646.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 09.04.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 11.04.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 014/2026, zadal Dražobník 17.03.2026

b) Získané znalcom :

- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.6646, k.ú. Spišská Nová Ves, vytvorený ISKN dňa 25.03.2026

- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Spišská Nová Ves, vytvorená ISKN dňa 25.03.2026

- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti pri miestnom šetrení dňa 09.04.2026

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.04.2026, vrátane pôvodnej kúpnej zmluvy s údajom o veku a typickými pôdorysmi bytového domu

- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v čase ohodnotenia na realitných portáloch.

6.Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č.25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2025

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície použitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú určené na dlhodobé bývanie, v ktorých **najmenej polovica** z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností je určená pre byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov; členia sa na rodinné a bytové domy. Medzi bytové budovy patria aj budovy určené na dlhodobé bývanie pre seniorov, budovy určené na detské domovy a budovy pre marginalizované sociálne skupiny.
- **Bytový dom** je budova určená na trvalé bývanie pozostávajúca z troch a viac bytov prístupných zo spoločného domového komunikačného priestoru, so spoločným hlavným vstupom z vonkajšej komunikácie (verejnej alebo súkromnej).
- **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený rozhodnutím stavebného úradu na trvalé bývanie.
- **Podlahová plocha bytu** je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžii, balkónov a terás. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverných ústupkov. Do podlahovej plochy bytu v bytovom, rodinnom dome alebo budovách s iným účelovým využitím sa nezapočítava plocha garáže.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

I. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q.2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda. Používa sa 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. Používa sa 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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V Spišskej Novej Vsi na sídlisku Tarča (gen.Svobodu) a ďalších lokalitách mesta boli zistené nasledovné ponuky 1i a 2-izbových bytov s uvádzanou výmerou 37 - 54m²:

Topoľová - 2i byt 50m² štandardne zrekonštruovaný, murované jadro, kúpeľňa s vaňou, samostatné WC, zasklená lodžia, na 5/7 poschodí zatepleného panelového domu za 125 000 Eur (2500 Eur/m²)

E.M.Šoltésovej -2i-byt 51m² v pôvodnom stave s lodžiou na 1/8.p panelového zatepleného domu, za 117 000 Eur (2294 Eur/m²)

Gaštanová - 1i byt 37m² staršia čiastočná rekonštrukcia, murované jadro, kúpeľňa so sprchou, samostatné WC, pôvodné okná a dvere, na 1.poschodí zatepleného domu za 86 000 Eur (2324 Eur/m²)

Banicka – od r.2014 postupne kompletne zrekonštruovaný byt 56m² + dve pivnice (nezahrnuté vo výmere), balkón, orientácia JZ, SV na 1/3p tehlového domu za 123 900 Eur (2224 Eur/m²)

Slovenská – staršia čiastočná rekonštrukcia, byt 54m² na 1.poschodí zatepleného domu orientácia juh + dve pivnice za 107 000 Eur (1981 Eur/m²)

J.Fabíniho – 2i apartmán 52m² na prízemí nového tehlového zatepleného domu z r.2023 (Byty Fabíniho), v kúpeľni sprcha, za 134 900 Eur (2574 Eur/m²)

Z popisu nie je vždy zrejmé príslušenstvo bytu, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a či v jednotlivých ponukách je zahrnutá provízia realitnej kancelárie. Taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Doklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii, a preto je porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty menej vhodná z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.6646 - čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 25.03.2026

Okres : 810 Spišská Nová Ves

Obec : 526355 Spišská Nová Ves

Kat.ú. : 857386 Spišská Nová Ves

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc.č.7214 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 708m²

STAVBY

Obytný dom Topoľová 13,15,17 súp.č.1913 na parc.č.7214

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

BYTY

Vchod 15, 5.poschodie, byt č.13

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **190/10000**

46 Samseli Ľubomír r. Samseli a Ivana Samseliová r. Klimová, Kamenárska 2694/3, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR,

Dátum narodenia: 01.01.1961, Dátum narodenia: 27.05.1963, BSM

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-8/2006 + dodatok zo dňa 6.2.2006 - 353/2006

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti v p r o s p e ch- Radoslav Stanko, rod. Stanko, nar. 18.06.1974, Lipová 2062/2, 052 01 Spišská Nová Ves /záložný veriteľ/ so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa- P- 28/2026- 257/2026

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 46 Záložné právo k bytu zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome- V-3078/97- 466/1999;

Vlastník poradové číslo 46 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Radoslav Stanko, nar. 18.06.1974, Lipová 2023/2, 052 01 Spišská Nová Ves na byt č.13/5 v bytovom dome s.č. 1913, číslo vchodu 15, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku registra C KN č.7214 v 190/10000 - podľa V-2839/2023 zo dňa 14.09.2023 - 2390/2023;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.04.2026 za účasti manželov Samseliových a znalca Ing. Martina Hromjáka.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia pôvodná nebola doložená. K nahliadnutiu a vyhotoveniu fotodokumentácie boli poskytnuté podklady zo staršieho znaleckého posudku - údaj o veku domu a charakteristické pôdorysy domu a bytu z kúpnej zmluvy na prvých vlastníkov od mesta. Plocha bytu č.13 s príslušenstvom uvedená v zmluve je 47,38m². Plocha bytu s príslušenstvom (pivnicou) zameraná pri obhliadke je 47,62m². Podľa tejto pôvodnej kúpnej zmluvy sa byt č.13 nachádza na 5.nadzemnom podlaží, čo je 4.poschodie, a tam sa byt aj v skutočnosti nachádza (na LV je byt nesprávne zapísaný na 5.poschodí).

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Na LV č.6646 sú nesprávne uvedené podlažia s bytmi, keď napríklad u ohodnocovanému bytu č.13 na najvyššom 4.poschodí je uvedené, že sa nachádza na neexistujúcom 5.poschodí, nesprávne sú uvedené podlažia aj u iných bytov. Na prízemí je na LV zapísaný jeden byt, v skutočnosti sú tu umiestnené dva byty, na 1.poschodí je na LV zapísaný jeden byt, na ostatných poschodiach po tri byty, v skutočnosti sú na všetkých poschodiach po tri byty. Uvedené platí pre celý bytový dom, chyba sa netýka len predmetného vchodu.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

- Byt č.13/5.poschodie, správne 4.poschodie vo vchode 15 obytného domu Topoľová 13,15,17 súp.č.1913 na pozemku parc.č.7214, bytový dom zaradený do užívania v roku 1967.

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 190/10000

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

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

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce plochy bývania – viacbytové domy

Zdroj: Územný plán mesta Spišská Nová Ves, Komplexný urbanistický návrh / mapa funkčných plôch r.2006, prístupný na webovej stránke mesta Spišská Nová Ves, mapsfy.com

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 2-izbový byt č.13/4.poschodie, Topoľová 15, Spišská Nová Ves

Byt č.13 sa nachádza vo vchode č.15 na najvyššom 4/4.poschodí (podľa LV na neexistujúcom 5.poschodí) panelového domu Topoľová 13,15,17 súp.č.1913 na pozemku parc.č.7214 v okresnom meste Spišská Nová Ves, a to na sídlisku Tarča, v južnej časti mesta. V dome Čergov s tromi vchodmi sú vymenené okná v spoločných priestoroch i väčšine bytov, vchodové dvere, realizované zateplenie fasád i strechy so zmenou na jednoplášťovú a obnova domu dokončená v roku 2014.

Bytový dom bol zaradený do užívania v roku 1967, má 3 vchody, 5 nadzemných podlaží bez výťahu, z toho sú 4 poschodia s bytmi. Spolu je v dome zapísaných na LV 41 bytov, v tomto vchode 14 bytov, po 3 byty na každom poschodí. Na spodnom podlaží - prízemí sú okrem vstupu domu dva jednoizbové byty, pivnice k bytom, spoločné priestory – práčovňa, sušiareň.

Okolo vchodových dverí do domu je z exteriéru keramický obklad. Vo vstupnej chodbe, schodišti a komunikačných priestoroch je na podlahe novšia keramická dlažba.

Jedná sa o konštrukčný systém PD-62 (nástupca G-57) s modulom priečných nosných stien po 3600 mm. Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Jestvujúci dom je riešený ako panelový bytový dom s uzavretým priestorovým nosným systémom priečných a pozdĺžnych nosných stien. Obvodový plášť pôvodný (nezateplený) je panelov z keramzitbetónu alebo keramzitexpanditbetónu hr.300mm, steny zapustených lodží murované z CDm tehál hr.250mm. Štítové steny dvojvrstvové. Tvoria ich nosná železobetónová stena hr.160mm tepelnoizolačný obkladový dielec 185mm z keramzitbetónu alebo keramzitexpanditbetónu. Nosné steny sú hrúbky 150 mm, priečky sú betónové hr.60mm, pôvodné bytové jadro kovoplastické. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov, strecha plochá pôvodne dvojplášťová s krytinou z natavovaných asfaltových pásov. Spoločným prvkom navyše sú čiastočne polozapustené lodžie, balkóny. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Vertikálna komunikácia je zabezpečená dvojramenným železobetónovým schodiskom bez výťahu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vykurovanie v bytoch je ústredné teplovodné radiátorové. Teplo a teplá voda sú dodávané z centrálného zdroja. V dome je tiež inštalovaný rozvod slaboprádu, elektriny, plynu, vody a kanalizácie. Okná v bytoch sú novšie prevažne plastové, nahradené boli aj sklobetónové pásy na prízemí v spoločných priestoroch plastovými úzkymi oknami, niektorí vlastníci uzavreli aj lodžie posuvným zasklením. Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku, zateplená a obnovená. Predpokladaná základná životnosť je 80 rokov, opotrebenie je stanovené analytickou metódou.

Celková podlahová plocha bytu je vypočítaná podľa zamerania vrátane pivnice v spoločných priestoroch na najnižšom podlaží (prízemí), užívaná s bytom, má hodnotu **47,62m²**.

Byt je menší dvojizbový. Tvoria ho predsieň, kuchyňa, dve izby, kúpeľňa, WC a pivnica na spodnom podlaží domu. Byt užíva aj dve lodžie prístupné z izieb. Bytové jadro je pôvodné kovoplastické.

Byt je v zachovalom stave po čiastočnej staršej rekonštrukcii, podľa použitých materiálov uskutočnenej okolo roku 2006. V rámci rekonštrukcie boli vymenené okná za plastové s vnútornými horizontálnymi žalúziami, vymenené niektoré zásuvky, rozvody a bytový rozvádzač pôvodné. Vymenené podlahy, realizované stierky v izbách, vymenené niektoré vnútorné dvere, s výmenou zariadení predmetov v pôvodnom kovoplastickom jadre, vymenená bola aj kuchynská linka. Pôvodné jadro má upravený povrch nátermi, tapetou i keramickým obkladom, na podlahe keramická dlažba. Vybavenie kuchyne – rohová kuchynská linka s nerezovým drezom s odkvapkávajúcou plochou a pákovou batériou, digestor a plynový šporák. Na podlahe laminátové parkety, na stene pri linke keramický obklad, na strope sú nalepené rastované polystyrénové platne.

Kúpeľňa v upravenom pôvodnom jadre je vybavená jednoduchou vaňou a keramickým umývadlom v kúpeľňovej skrinke, batéria páková sprchová spoločná s otáčavým ramienkom a výtokom na studenú vodu aj pre napájanie pračky, Steny v kúpeľni i vaňa obložené opravovaným keramickým obkladom.

Vnútorné dvere fóliované do pôvodných kovových zárubní. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a vnútornou žalúziou, na lodžie sú osadené zasklené dvojkridlové dvere s nadsvetlíkom.

Podlahy v byte sú staršia keramická dlažba (v hygienickom jadre a vstupe), laminátové parkety. V izbách sú na strope nalepené razené polystyrénové platne. Na stenách tapety v kombinácii so stierkami, vo vstupe aj drevený obklad.

Vykurovanie je teplovodné pôvodnými článkovými radiátormi s namontovanými termostatickými hlavkami a osadenými meračmi. V byte je tiež rozvod NN, slaboprádu, vody, kanalizácie, plynu. Na spodnom podlaží je malá pivnica užívaná s bytom s latkovými dverami.

Byt bol v čase obhliadky užívaný, v zachovalom stave po cca 20-ročnej rekonštrukcii. Statické a hygienické poruchy nezistené. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - špecifikácia podľa zmluvy.

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	
3,44*1,69	5,81
Izba	
4,19*3,44	14,41
Izba	
4,19*3,44	14,41
Kuchyňa	
2,18*3,44+1,4*1	8,90
WC	
1,09*0,86	0,94
Kúpeľňa	
1,5*1,37	2,06
Výmera bytu bez pivnice	46,53
Pivnica	
1*1,09	1,09
Vypočítaná podlahová plocha	47,62
2x Lodžia	

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: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	4,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,47
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,33
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	5,27
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,02
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,43

9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,83
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,52
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83
	Ďalšie konštrukcie				
22	2x Lodžia	-	-	6,00	5,50
	Zariadenie bytu				
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,76
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,37
25	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,56
26	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,63
27	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,52
28	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,75
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,75
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	1,47
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,66
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,29
	Spolu	100,00		109,18	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 109,18 / 100 = 1,0918$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,057 * 1,037 * 1,0918 * 1,00$$

$$V_H = 1\,494,21 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 73,75% pri veku domu 59 rokov a životnosti 80 rokov (59/100*80). U novších prvkov bytu a domu známeho veku je uvažované s opotrebením 15-40%. U rekonštruovaných častí bytu a domu neznámeho veku je opotrebenie odhadované podľa stavu zisteného pri obhliadke.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,58	73,75	3,38
2	Zvislé konštrukcie	16,47	73,75	12,15
3	Stropy	7,33	73,75	5,41
4	Schody	2,75	73,75	2,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,27	15,00	0,79
6	Krytina strechy	2,02	15,00	0,30
7	Klampiarske konštrukcie	0,92	15,00	0,14
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,43	15,00	0,51
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,83	73,75	1,35
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,46	40,00	0,18
12	Okná	6,41	25,00	1,60
13	Povrchy podláh	0,46	25,00	0,12
14	Vykurovanie	2,52	73,75	1,86
15	Elektroinštalácia	1,83	73,75	1,35
16	Bleskozvod	0,92	73,75	0,68
17	Vnútorný vodovod	1,83	25,00	0,46
18	Vnútorná kanalizácia	1,83	73,75	1,35
19	Vnútorný plynovod	0,92	73,75	0,68
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	1,83	40,00	0,73
22	2x Lodžia	5,50	40,00	2,20
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,76	73,75	3,51
24	Vnútorné keramické obklady	1,37	25,00	0,34
25	Dvere	2,56	25,00	0,64
26	Povrchy podláh	2,63	25,00	0,66
27	Vykurovanie	2,52	40,00	1,01
28	Elektroinštalácia	2,75	40,00	1,10
29	Vnútorný vodovod	0,92	25,00	0,23
30	Vnútorná kanalizácia	0,92	25,00	0,23
31	Vnútorný plynovod	0,46	73,75	0,34
32	Ohrev teplej vody	1,83	25,00	0,46
33	Vybavenie kuchýň	2,75	25,00	0,69
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	1,47	25,00	0,37
35	Bytové jadro bez rozvodov	3,66	40,00	1,46
36	Ostatné	2,29	40,00	0,92
	Opotrebenie			49,23%
	Technický stav			50,77%

 rodných
 i prvkov
 námeho

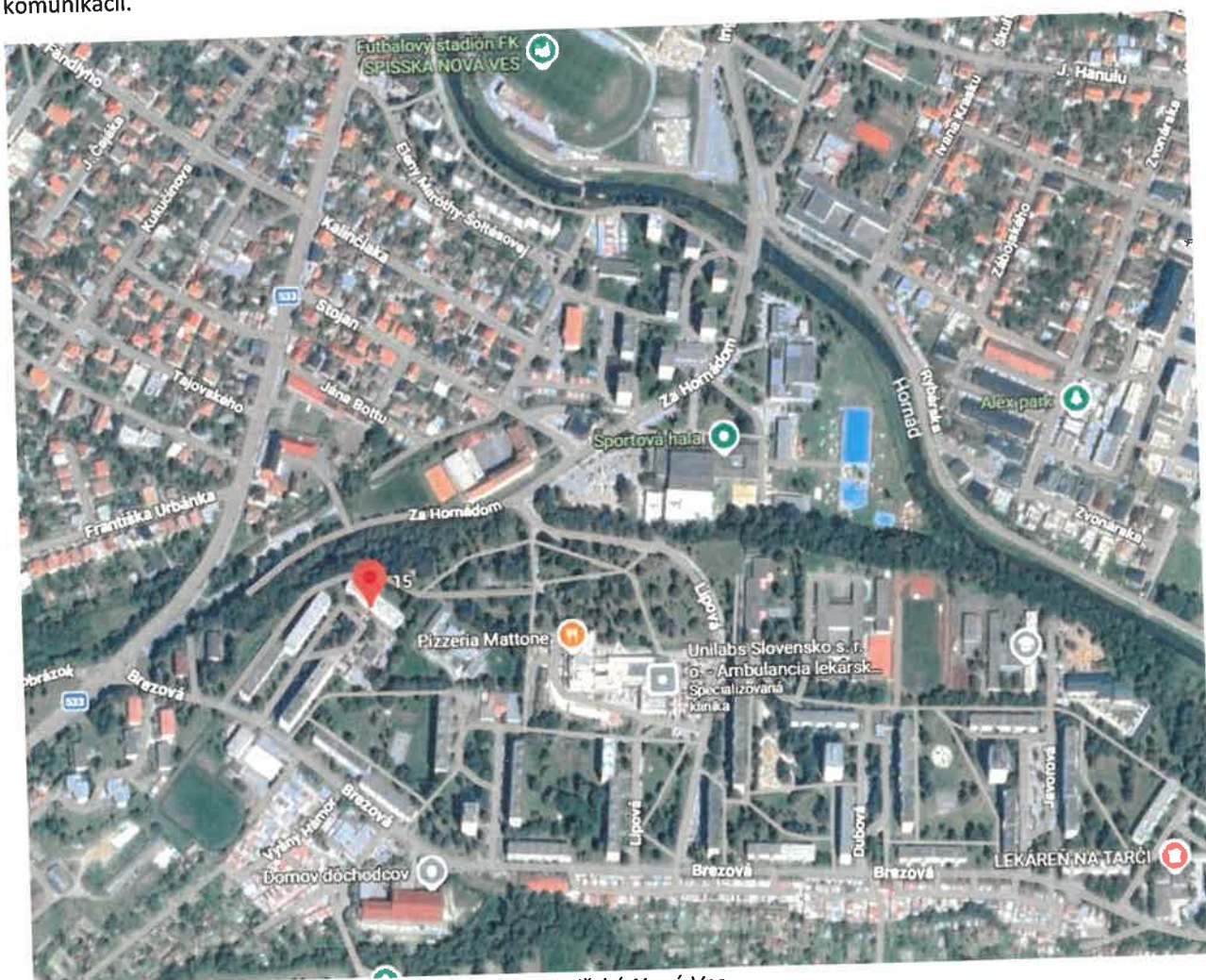
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,494,21 \text{ €/m}^2 * 47,62 \text{ m}^2$	71 154,28
Technická hodnota	50,77% z 71 154,28 €	36 125,03

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na najvyššom 4/4. poschodí v zateplenom nízkopodlažnom panelovom dome bez výtahu s tromi vchodmi v strednej sekcii na ulici Topoľová 15 v okresnom meste Spišská Nová Ves. Dom je situovaný na severnom okraji sídliska Tarča pri zelenom páse oddeľujúcom Hornád a športové objekty. Neďaleko na sídlisku sú obchody a prevádzky so službami, materská i základná škola, domov dôchodcov, radové garáže, športová hala, ihriská. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. V dostupnosti aj kostol, pošta a ďalšie občianske vybavenie na úrovni okresného mesta – v meste je aj nemocnica, športová hala, gymnázium a iné typy stredného školstva, mestský úrad, autobusová a železničná stanica, malé letisko, nákupné centrá, priemyselné a podnikateľské zóny v severnej i juhovýchodnej časti mesta. Objekt je napojený na elektrickú energiu, CZT, vodovod, kanalizáciu, plyn, optickú sieť. Prístup je po verejnej komunikácii.



Spišská Nová Ves



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom má vymenené otvorové výplne v spoločných priestoroch i väčšine bytov, vchodové dvere do domu, keramickú dlažbu vo vstupe a komunikačných priestoroch, je zateplený. Byt bol v zachovalom stave po čiastočnej staršej cca 20-ročnej rekonštrukcii (plastové okná, vymenené vnútorné dvere, povrchy podláh, kuchynská linka, vymenené zariadenie predmety v pôvodnom jadre s upraveným povrchom nátermi, tapetou a obkladmi. Orientácia miestností na juhozápad. Je predpoklad ďalšieho využitia bytu na bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Byt je na LV nesprávne zapísaný na neexistujúcom 5. poschodí, v skutočnosti sa nachádza na najvyššom 4. poschodí. Chybný zápis podlaží s umiestnením sa týka aj ostatných bytov v dome. Keďže titul nadobudnutia súčasným vlastníkom (kúpna zmluva z roku 2006) nebola doložená, správnosť podlažia s umiestnením bytu nemohla byť overená.

Na liste vlastníctva je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech súkromnej osoby a zápis zákonného záložného práva v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome. Tiež je na LV zapísaná poznámka súvisiaca so začatím výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti.

S využívaním nehnuteľnosti na bývanie nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Byt sa nachádza na Sídlišku Tarča v okresnom meste Spišská Nová Ves. Zateplený nízkopodlažný panelový dom bez výťahu sa užíva od roku 1967. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené komplexným občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný. V susedstve sú obytné domy s počtom do 48 bytov, v tomto dome je 41 bytov, vo vchode 14 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava a následne aj autobus a železnica. Sídliisko je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Príslušenstvo bytového domu

tvoria spoločné priestory. Samotný byt bol v zchovalom stave po čiastočnej staršej rekonštrukcii, s pôvodným jadrom. Orientácia hlavných miestností je na juhozápad. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 4/4.poschodí a charakterizujem ho ako dobrý.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,600	10	16,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,200	30	96,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,200	7	22,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,800	5	24,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,880	6	5,28
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	3,200	8	25,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,200	6	19,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,200	5	16,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,880	9	7,92
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,600	7	11,20

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,200	7	22,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,600	6	9,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,600	4	6,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	5	16,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	3,200	20	64,00
	Spolu			145	378,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 378 / 145$	2,607
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 36\ 125,03 \text{ €} * 2,607$	94 177,95 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Spišská Nová Ves

Rovinatý pozemok v okresnom mieste Spišská Nová Ves na sídlisku Tarča je v celosti zastavaný nízkopodlažným bytovým domom. Na LV je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Je tu možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Vyhovujúca dostupnosť k občianskej vybavenosti, do centra mesta, k miestnej doprave.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
7214	zastavaná plocha a nádvorie	708,00	1/1	190/10000	13,45

Obec: Spišská Nová Ves
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	6,1425
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,1425$	61,18 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠ = \text{Podiel} * VŠ_{POZ} = 1/1 * 190/10000 * 43\,315,44 \text{ €}$	822,99 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7214	$708,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 190/10000$	822,99
Spolu		822,99

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Byt je na LV nesprávne zapísaný na neexistujúcom 5.poschodí, v skutočnosti sa nachádza na najvyššom 4.poschodí. Chybný zápis podlaží s umiestnením sa týka aj ostatných bytov v dome.

Na liste vlastníctva je evidovaná farchy záložného práva v prospech súkromnej osoby a zápis zákonného záložného práva v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome. Tiež je na LV zapísaná poznámka súvisiaca so začatím výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti nevyskytujú ďalšie znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je byt č.13/4.poschodie v obytnom dome súp.č.1913 na parc.č.7214, Topoľová 15, Spišská Nová Ves. Merný ukazovateľ VŠH je 1995 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom k pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
2i byt č.13/4.posch., Topoľová 15, Spišská Nová Ves	1/1	94 177,95
Pozemky		
k.ú.Spišská Nová Ves - parc. č. 7214 (13,45 m ²)	1/1 z 190/10000	822,99
Všeobecná hodnota celkom		95 000,94
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		95 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatpäťtisíc Eur		

V Košiciach, 11.04.2026



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.014/2026 zo 17.03.2026
- Protokol z obhliadky
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.6646 k.ú. Spišská Nová Ves
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Spišská Nová Ves
- Výťah z kúpnej zmluvy na prvého vlastníka – údaj o veku bytového domu a typické pôdorysy domu
- Pôdorys ohodnocovaného bytu zameraný
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 810 Spišská Nová Ves Dátum vyhotovenia : 25.3.2026
 Obec : 526355 Spišská Nová Ves Čas vyhotovenia : 19:35:11
 Katastrálne územie : 857386 Spišská Nová Ves Údaje platné k : 24.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6646 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7214	708	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
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

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1913	7214	9	obytný dom-Topoľova 13,15,17		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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prísľušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
15	5	13	190/10000
Súpisné číslo	Miestna časť		
1913			

1 z 2

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastníck podiel
46	Samseli Dubomír r. Samseli a Ivana Samseliová r. Klimová, Kamenárska 2694/3, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR, Dátum narodenia: 01.01.1961, Dátum narodenia: 27.05.1963, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8/2006 + dodatok zo dňa 6.2.2006 - 353/2006,		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti v p r o s p e ch- Radoslav Stanko, rod. Stanko, nar. 18.06.1974, Lipová 2062/2, 052 01 Spišská Nová Ves /záložný veriteľ/ so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa- P- 28/2026-257/2026;		K nehnuteľnosti
Správca - Neevidovani		
Iná oprávnená osoba - Neevidovani		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 46	Záložné právo k bytu zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome- V-3078/97-466/1999;
Vlastník poradové číslo 46	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Radoslav Stanko, nar. 18.06.1974, Lipová 2023/2, 052 01 Spišská Nová Ves na byt č.13/5 v bytovom dome s.č. 1913, číslo vchodu 15, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku registra C KN č.7214 v 190/10000 - podľa V-2839/2023 zo dňa 14.09.2023 - 2390/2023;

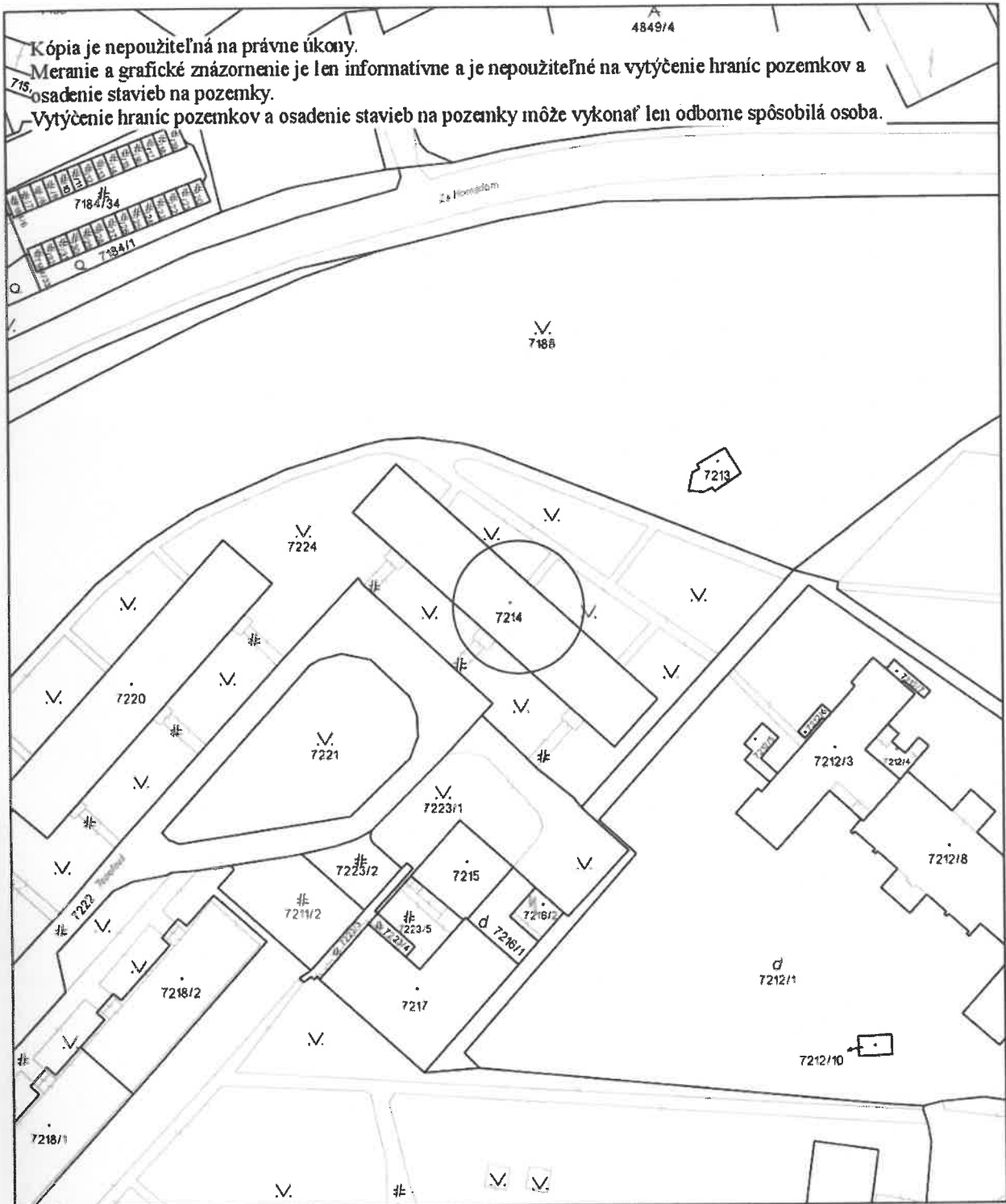
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

cky

nosti

3078/97-

ová
tu 15,



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Spišská Nová Ves	Obec Spišská Nová Ves	Katastrálne územie Spišská Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 7214		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25. 3. 2026 19:36:22	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24. 3. 2026 18:00:00		

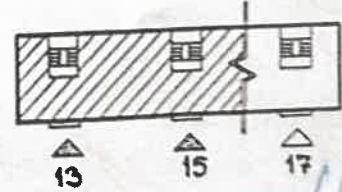
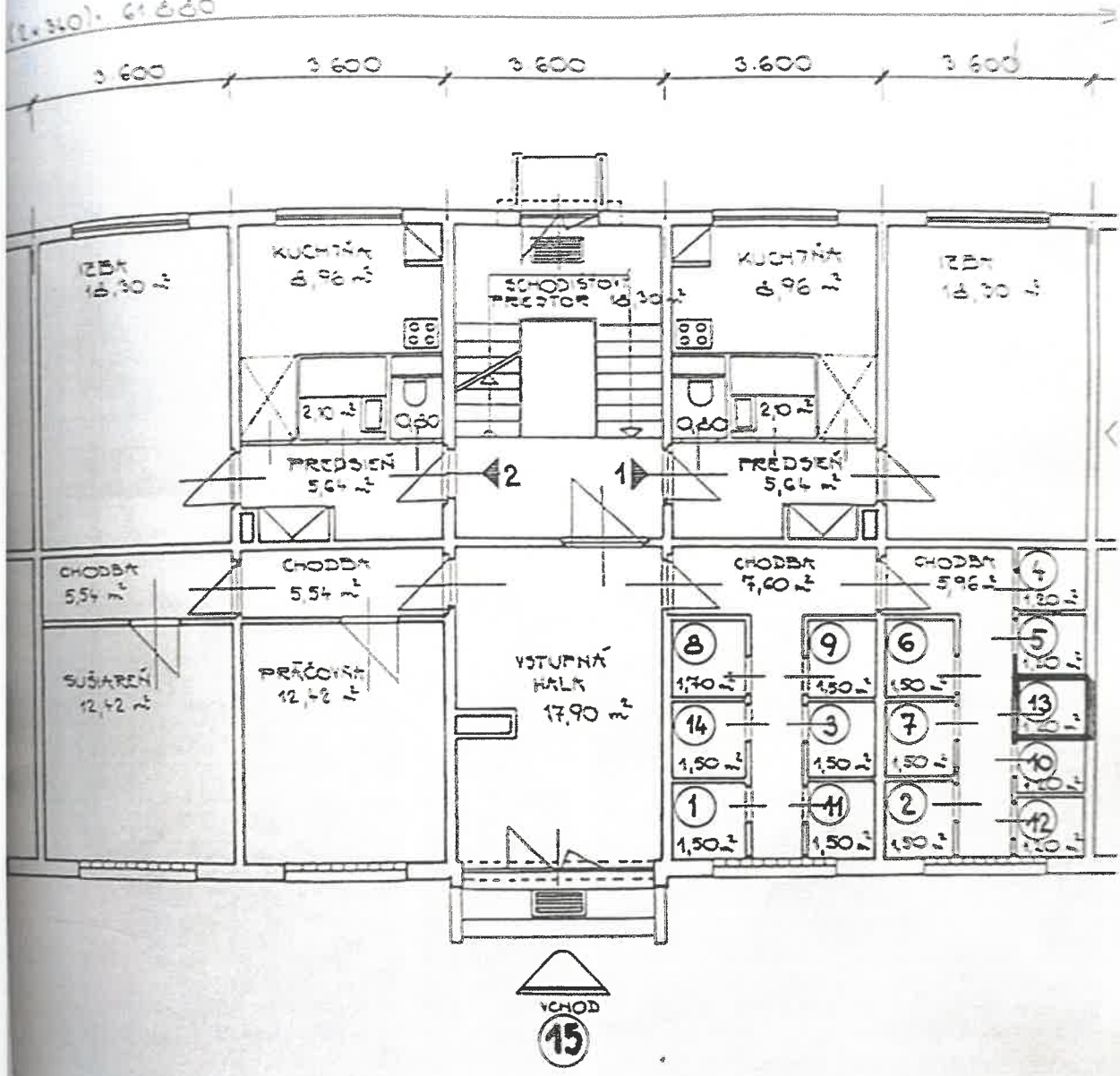
a) <u>Cena bytu :</u>		
- nadobúdacia cena domu s.č. 1 913	Sk	3 122 810.-
- dátum začatia výstavby august 1965 poskytnutý štátny príspevok	Sk	- 767 600.-
- dátum ukončenia výstavby január 1967 amortizácia v roku 1997 : $31 \times 2\% = 62\%$	Sk	- 1 936 142.-
- predajná cena domu podľa § 18 odst.2 t.j. 20% z obstarávacej ceny domu	Sk	624 562.-
- súčet podlahových plôch bytov s príslušenstvom v dome 2 495,30 m ² cena za 1 m ² podlahovej plochy v dome	Sk	250,30
I. cena bytu č.15/13 o podlahovej ploche 47,38 m ² s príslušenstvom bytu	Sk	11 859,21
II. cena bytu po zrážke 30%	Sk	8 301,45
- kúpna cena bytu č.15/13	Sk	8 301.-
b) <u>Cena pozemku :</u>		
- rozloha zastavaného pozemku je 708 m ²		
- cena za 1 m ² pozemku	Sk	150.-
- cena zastavaného pozemku	Sk	106 200.-
- cena pozemku prislúchajúceho k bytu č.15/13 v podiele 190 / 10 000	Sk	2 018.-
<u>Kúpna cena bytu a cena pozemku spolu :</u>	Sk	10 319.-

Slovom : Desäťtisícristodevätnásť slov. korún.

2. Predávajúci predáva kupujúcemu byt uvedený v čl. I, odst. 1, písmeno b) a v čl. II, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v čl. IV., odst. 2, 3, spoluvlastnícky podiel na príslušenstve uvedenom v čl. IV., odst. 4 a spoluvlastnícky podiel na pozemku uvedenom v čl. VI., odst. 1 za cenu 10 319.- Sk, vypočítanú v čl. VII., odst. 1a,b tejto zmluvy.
3. Kupujúci byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoluvlastníckeho podielu na príslušenstve a pozemku, za cenu uvedenú v odst. 2, čl. VII. tejto zmluvy kupuje.

(2. NO). 61 660

10.-
00.-
42.-
562.-
50,30
59,21
01,45
01.-
150.-
200.-
018.-
319.-

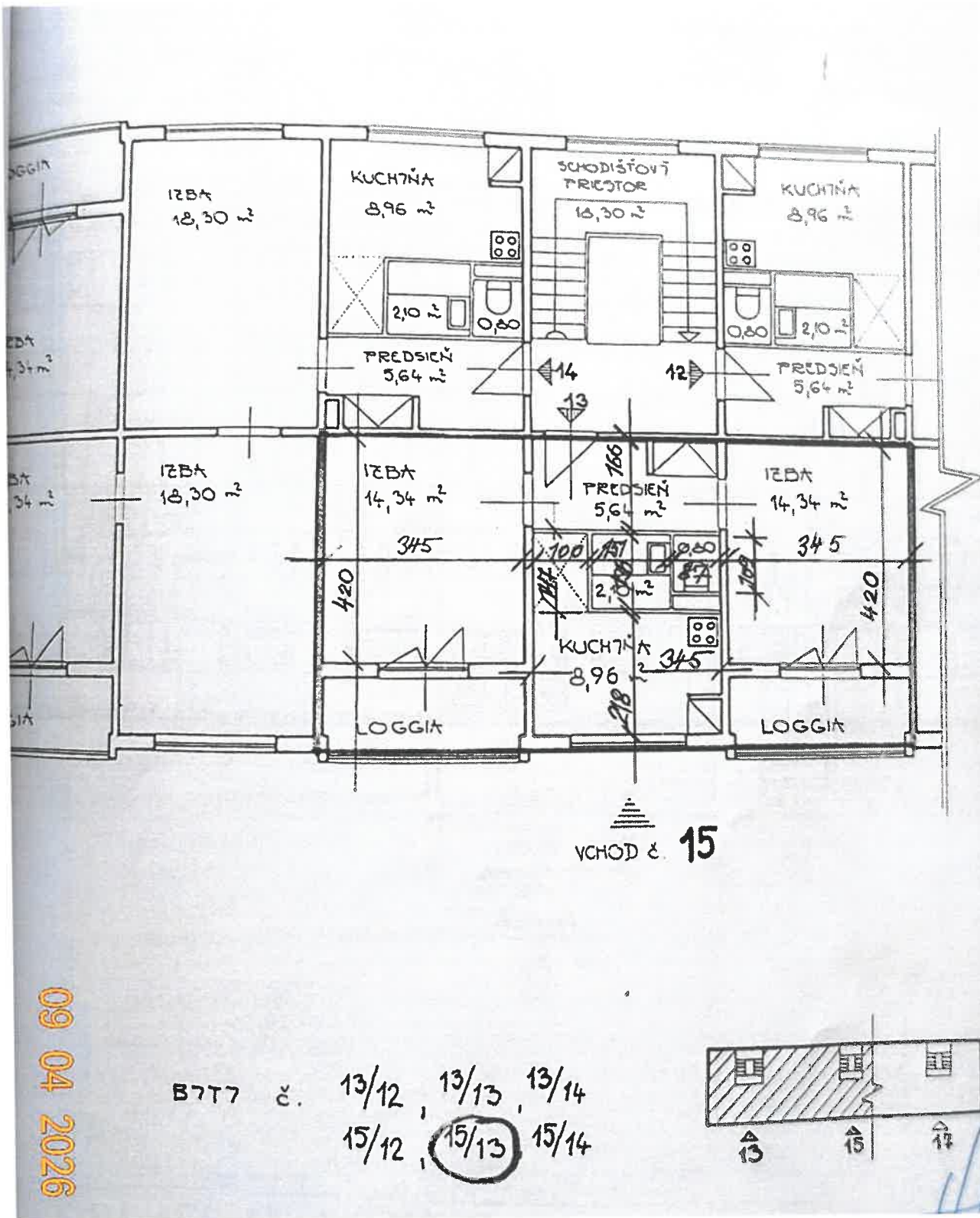


st. 1,
ielu na
edených
iel na
stnícky
enu
mluvy.
ločných
níckeho
odst. 2,

09 04 2026

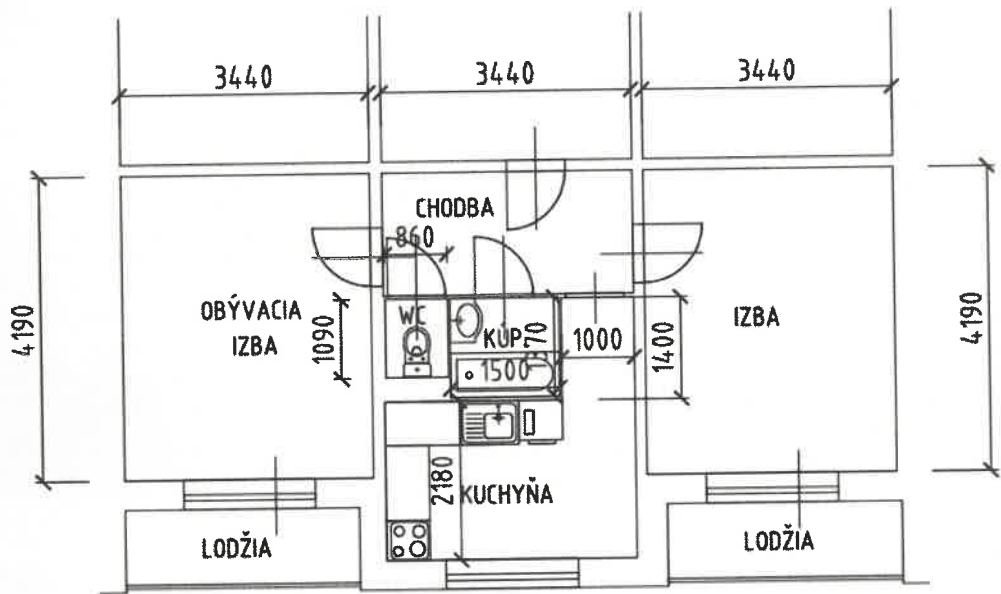
OBÝTNÝ DOM NA ULICI: **TOPOĽOVÁ 13.15.17** **1**
 ŽPÍŠSKÁ NOVÁ VEŤ **I. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Pôdorys prízemnia časti domu s vyznačeným umiestnením pivnice užívanej s bytom č.13

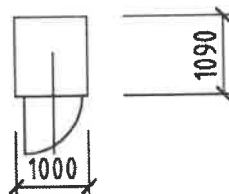


Pôdorys 4/4.poschodia (5.nadzemného podlažia) časti domu s vyznačeným umiestnením bytu č.1

PODORYS BYTU č.13, 4.POSCH.
TOPOĽOVÁ 15, SPIŠSKÁ NOVÁ VES



PIVNICA



estnením bytu č.13

Obytný dom Topoľová 13,15,17 súp.č.1913 na parc.č.7214, k.ú. Spišská Nová Ves, vchod Topoľová 15



Byt č.13/4.poschodie (5.NP) – vstup, predsieň, jedna z dvoch ložíí



Kuchyňa, izby



Kúpeľňa, WC, pivnica



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 55/2026

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

Podpis znalca

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the name of the expert.

