

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: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 30.07.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

č.128/2026

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Dubová 5 v katastrálnom území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.6678:

- byt č.16/1.poschodie vo vchode 5 obytného domu Dubová 3,4,5,6 súp.č.2021 na pozemku
- parc.č.4700 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 343m²
- parc.č.4701 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 346m²

s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku 35/4306

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby

Počet strán (z toho príloh): 25 (9)

Počet vyhotovení: 5

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.16/1.poschodie vo vchode 5 obytného domu Dubová 3,4,5,6 súp.č.2021 na parc.č.4700 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 343m², parc.č.4701 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 346m², s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 35/4306. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.6678.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.08.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 11.08.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka U9 zo dňa 30.07.2026, zmena termínu obhliadky, pôvodná objednávka z 16.07.2026
- Potvrdenie správcu bytového domu Dubová 3,4,5,6 s údajmi o vykonaných úpravách na bytovom dome v rámci údržby a obnovy vydané 23.07.2026

b) Získané znalcom :

- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky dňa 08.08.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.6678, k.ú. Spišská Nová Ves, vytvorený ISKN dňa 17.07.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Spišská Nová Ves, vytvorená ISKN dňa 17.07.2026
- Obhliadka a zameranie nehnuteľností pri miestnom šetrení dňa 08.08.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.08.2026
- 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 2.Q.2026

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 lodží, 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, inštaláčnymi 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 neprimeranou 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 2.Q.2026.

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 diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určení koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

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** a ďalších lokalitách mesta boli zistené nasledovné ponuky 1-izbových bytov s uvádzanou výmerou 37 m²:

Agátová - 1i byt 37m² štandardne čiastočne zrekonštruovaný (elektroinštalácia, plastové okná, bezpečnostné dvere, plávajúce podlahy), okrem pôvodného umakartového jadra, na zvýšenom prízemí/4p zatepleného panelového domu za 84 000 Eur (2265 Eur/m²)

Za Hornádom 1i-byt 37m² v pôvodnom stave s plastovými oknami, vstavanými skriňami, zariadený, bez lodžie na 10/10p panelového zatepleného domu, za 83 490 Eur (2256 Eur/m² vrátane zariadenia)

Gaštanová - 1i byt 37m² staršia čiastočná rekonštrukcia, murované jadro, kúpeľňa so sprchou, samostatné WC, pôvodné okná a dvere, orientácia na západ, na 1/10.poschodí zatepleného domu, znížená cena z 86 000 Eur na 79000 Eur (2138 Eur/m²) – dlhšie v ponuke

Z popisu nie je vždy zjavné príslušnosť 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 porovnávací 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.6678 – čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 17.07.2026

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.4700 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 343m²

parc.č.4701 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 346m²

STAVBY

Obytný dom Dubová 3,4,5,6 súp.č.2021 na parc.č.4700

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

BYTY

Vchod 5, 1.poschodie, byt č.16

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **35/4306**

72 Klein Peter r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-2340/2021 zo dňa 9.8.2021-2687/2021;

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom DPS financial consulting,s.r.o. formou dobrovoľnej dražby na byt.č.16/1 , v bytovom dome s.č. 2021, vchod č. 5, podiel na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemkoch č.4700,4701 v 35/4306 podľa P 28/2025 zo dňa 20.01.2025 - 188/2025;

Poznamenáva sa začatie súdneho konania pod sp. zn. 14C/6/2025-43 o určenie, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom- P- 317/2025 zo dňa 25.08.2025- 2340/2025; P- 328/2025- 2340/2025;

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 72 Záložné právo k bytu zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov DUBOVÁ 3,4,5,6 v dome V-2854/96-808/1997,

Vlastník poradové číslo 72 Zmluva o zriadení záložného práva č. Z 2078301-16 v prospech DPS financial consulting,s.r.o., Tomaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO: 46 713 930 (pôvodne Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155) na byt.č.16/1 , v bytovom dome s.č. 2021, orientačné 5, podiel na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemkoch č.4700,4701 v 35/4306 podľa V -1599/2016 zo dňa 1.7.2016 - 3815/2016; Zmluva o postúpení pohľadávok Z 2427/2024 - 186/2025;

Vlastník poradové číslo 72 Zmluva o zriadení záložné práva č.21/5008/237161UBH-ZZ1 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na byt.č.16/1 , v bytovom dome s.č. 2021, číslo vchodu 5, podiel na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemkoch registra CKN č. 4700,4701 v 35/4306 - podľa V-2148/2021 zo dňa 3.8.2021-2602/2021;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.08.2026 za účasti vlastníka pána Petra Kleina, zástupcu dražobnej spoločnosti JUDr. Stanislava Hrica a znalca Ing. Martina Hromjaka. Nehnuteľnosť bola sprístupnená.

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

Projektová dokumentácia pôvodná nebola doložená. Rovnako nebol k dispozícii ani titul nadobudnutia (kúpna zmluva z roku 2021), ani iný doklad, z ktorého by bolo zrejmé príslušenstvo bytu a jeho výmera. Plocha bytu s príslušenstvom (s pivnicou) zameraná pri obhliadke je 34,56m². Vek bytového domu a vykonané práce na jeho obnove a priebežnej údržbe sú zrejmé z doloženého potvrdenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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. Rozdiely z dostupných údajov nezistené.

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.16/1.poschodie vo vchode 5 obytného domu Dubová 3,4,5,6 súp.č.2021 na pozemku parc.č.4700,4701, bytový dom zaradený do užívania v roku 1971.

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 35/4306

Pozemok v spoluvlastníckom podiele:

- parc.č.4700 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 343m²

- parc.č.4701 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 346m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 1-izbový byt č.16/1.poschodie, Dubová 5, Spišská Nová Ves

Byt č.16 sa nachádza vo vchode č.5 na 1/8.poschodí zatepleného panelového domu Dubová 3,4,5,6 súp.č.2021 na pozemku parc.č.4700, 4701 v okresnom meste Spišská Nová Ves, a to na sídlisku Tarča, v južnej časti mesta. 1.poschodie má charakter zvýšeného prízemí.

Bytový dom mal opravenú strechu v roku 2000 s ďalšou opravou v roku 2023, výmena stúpačiek vody a kanalizácie v roku 2008, výmena zasklených schodištvých stien za plastové okná s domurovkou v roku 2011, celkové zateplenie obvodového plášťa v roku 2012, výmena elektroinštalácie v spoločných priestoroch v roku 2017, výmena výťahu v roku 2022, rekonštrukcia spoločných priestorov v roku 2023, výmena plynových rozvodov v roku 2025. Vymenené sú aj okná vo väčšine bytov, spoločných priestoroch, vchodové dvere i výplne zábradlí na lodžiách. Energetický certifikát bol obnovený v roku 2022, dom je zatriedený do triedy B z hľadiska celkovej potreby energie a do triedy A1 z hľadiska primárnej energie, bez návrhu ďalších opatrení.

Dom bol zaradený do užívania v roku 1971, má 4 vchody, 9 podlaží, z toho je 8 poschodí s bytmi. Spolu je v dome zapísaných na LV 68 bytov, v tomto vchode 16 bytov, po 2 byty na každom poschodí. Na spodnom podlaží - prízemí cca do polovice zapustenom do terénu sú pivnice k bytom, spoločné priestory. Vstupy sú z oboch dlhších priečelí - na priečelí s lodžiami po dodatočne zastrešenom vonkajšom schodišti na úroveň 1.poschodia (má charakter zvýšeného prízemí), na druhej strane je vstup z úrovne terénu na úroveň medzipodlažia.

Jedná sa o konštrukčný systém T06B) s modulom priečnych nosných stien po 3600 mm. Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Priečne nosné steny sú hrúbky 150mm, priečky sú betónové alebo siporexové hr.80mm, pôvodné bytové jadrá kovoplastické. Stropné konštrukcie sú z panelov hr.120mm. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Tento variant T-06 B je s predsadenými lodžiami na jednom priečelí. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, strecha plochá s mäkkou krytinou. Vertikálna komunikácia je zabezpečená dvojramenným železobetónovým schodiskom a výťahom v zrkadle schodišťa. 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 pásy okien 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 v roku 2012. 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 (do terénu polozapustenom prízemí), užívaná s bytom, má hodnotu **34,56m²**.

Byt je jednoizbový, v zachevalom stave po staršej čiastočnej rekonštrukcii. Tvorí ho predsieň, kuchyňa, dve izby, kúpeľňa, WC a pivnica na spodnom podlaží domu. Byt nemá lodžiu.

Byt je v zachevalom stave po čiastočnej staršej rekonštrukcii s dispozičnou úpravou jadra, podľa použitých materiálov uskutočnenej prevažne okolo roku 2006. V rámci rekonštrukcie boli vymenené okná za plastové s vnútornými horizontálnymi žalúziami, realizované murované jadro so zväčšenou kúpeľňou o zrušenú chodbičku do kuchyne, ktorá je prístupná len z izby. Vymenené boli podlahy, realizované stierky, vymenené vnútorné dvere, vymenená bola aj kuchynská linka, zariadenie predmety v kúpeľni a WC. Stúpačky v jadre sú oddelené plastovou roletou.

Vybavenie kuchyne – sektorová kuchynská linka s nerezovým drezom s odkvapkávajúcou plochou a pákovou batériou a sklokeramický šporák. Na podlahe laminátové parkety, na stene pri linke zadný obkladový panel.

Plošne zväčšená kúpeľňa je vybavená jednoduchou smaltovanou vaňou a umývadlom v kúpeľňovej skrinke, batérie pákové, je tu aj príprava pre pračku. Steny v kúpeľni i vaňa obložené keramickými obkladom. WC je v samostatnej miestnosti vybavené kombi misou, na podlahe dlažba, steny majú keramický obklad.

Vnútorné dvere fóliované do kovových zárubní. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a vnútornou žalúziou.

Podlahy v byte sú keramická dlažba (v hygienickom jadre a pri vstupe do bytu), laminátové parkety.

Vykurovanie je teplovodné pôvodnými článkovými radiátormi s namontovanými termostatickými hlaviciami a osadenými meračmi. V byte je tiež rozvod NN, slaboprádu, vody, kanalizácie, plyn v byte nie je. Na spodnom podlaží je malá pivnica užívaná s bytom.

Byt bol v čase obhliadky užívaný, v zachevalom 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 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami TO

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba	
3,45*1,2	4,14
WC	
1,05*0,86	0,90
Kúpeľňa	
1,55*2,49	3,86
Izba	
4,72*3,47	16,38
Kuchyňa	
1,79*3,45	6,18
Výmera bytu bez pivnice	31,46
Pivnica	
1,52*2,04	3,10
Vypočítaná podlahová plocha	34,56

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:

$k_M = 1,00$

Počet izieb:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,50
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,24
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,21
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,15	5,75	5,18
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	3,38
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,80
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,50
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,31
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,80
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,10	2,20	1,98
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,80
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,70
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,80
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,68
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	2,50	2,50	2,25
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,52
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,70
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,97
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,70
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,80	3,20	2,88
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,41
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,25
Spolu		100,00		111,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 111,00 / 100 = 1,11$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 1,1100 * 1,00$$

$$V_H = 1\,572,29 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie konštrukcií stanovujem analytickou metódou, pričom je použitý zjednodušený model, kde u pôvodných prvkov je uvažované s opotrebením 68,75% pri veku domu 55 rokov a životnosti 80 rokov (55/80*100). U novších prvkov bytu a domu známeho veku je uvažované s opotrebením 3,75-40% váhovým priemerom. 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 [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,50	68,75	3,09
2	Zvislé konštrukcie	16,24	68,75	11,17

3	Stropy	7,21	68,75	4,96
4	Schody	2,70	68,75	1,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,18	32,50	1,68
6	Krytina strechy	1,98	3,75	0,07
7	Klmpiarske konštrukcie	0,90	32,50	0,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,38	17,50	0,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,80	18,75	0,34
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	40,00	0,20
12	Okná	6,31	17,50	1,10
13	Povrchy podláh	0,50	18,75	0,09
14	Vykurovanie	2,48	17,50	0,43
15	Elektroinštalácia	1,80	11,25	0,20
16	Bleskozvod	0,90	2,50	0,02
17	Vnútorný vodovod	1,98	22,50	0,45
18	Vnútorná kanalizácia	1,80	22,50	0,41
19	Vnútorný plynovod	0,90	1,25	0,01
20	Výťahy	2,70	5,00	0,14
21	Ostatné	1,80	3,75	0,07
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,68	25,00	1,17
23	Vnútorné keramické obklady	2,25	25,00	0,56
24	Dvere	2,52	25,00	0,63
25	Povrchy podláh	2,70	25,00	0,68
26	Vykurovanie	2,48	68,75	1,71
27	Elektroinštalácia	2,97	25,00	0,74
28	Vnútorný vodovod	0,90	25,00	0,23
29	Vnútorná kanalizácia	0,90	25,00	0,23
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,80	25,00	0,45
32	Vybavenie kuchýň	2,70	25,00	0,68
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,88	25,00	0,72
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,41	25,00	1,35
35	Ostatné	2,25	25,00	0,56
	Opotrebenie			36,88%
	Technický stav			63,12%

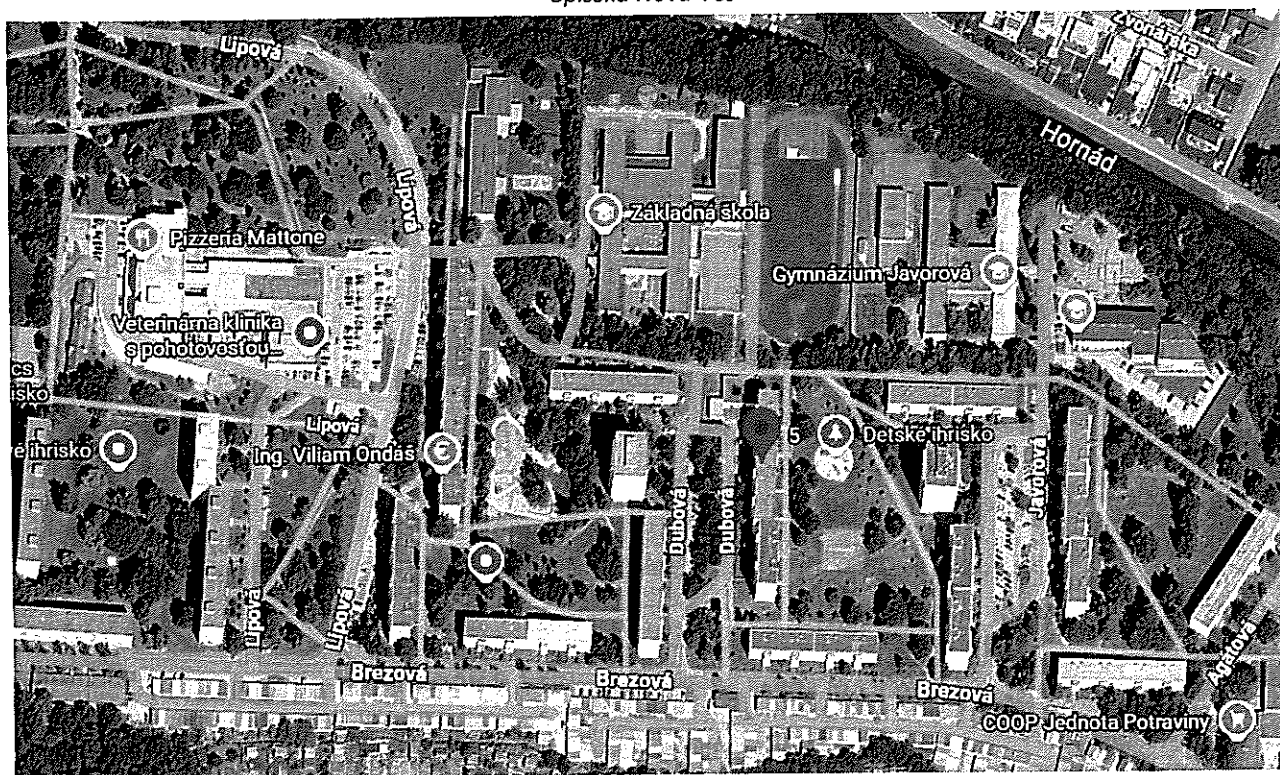
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 572,29 €/m ² * 34,56m ²	54 338,34
Technická hodnota	63,12% z 54 338,34 €	34 298,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



Spišská Nová Ves



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na najnižšom 1/8.poschodí s charakterom zvýšeného prízemí v zateplenom panelovom dome so štyrmi vchodmi v strednej sekcii na ulici Dubová 5 v južnej časti okresného mesta Spišská Nová Ves blízko Hornádu. Dom je situovaný na sídlisku Tarča blízko materskej, základnej školy, gymnázia. Neďaleko na sídlisku sú obchody a prevádzky so službami, domov dôchodcov, radové garáže, športová hala, ihriská, záhradková osada na okraji mesta. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. V dostupnosti aj kostol, pošta a ďalšie občianske vybavenie na úrovni okresného mesta – je tu 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. Mesto má cca 34 000 obyvateľov. Objekt je napojený na elektrickú energiu, CZT, vodovod, kanalizáciu, plyn, optickú sieť. Prístup je po verejnej komunikácii na parcele vo vlastníctve mesta (LV č.1, parc.č.4722/1, na ktorej je aj vnútroblok s detským ihriskom a verejnou zeleňou).

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom bol obnovený a zateplený prevažne v roku 2011/2012. Byt bol v zchovalom stave po štandardnej staršej cca 20-ročnej rekonštrukcii (plastové okná, vymenené vnútorné dvere, povrchy podláh, kuchynská linka, vymenené zariadenie predmety v kúpeľni, stierky, radiátory pôvodné). Orientácia miestností na východ. Je predpoklad ďalšieho využitia bytu na bývanie, aj formou prenájmu.

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

Na liste vlastníctva sú evidované ťarchy záložného práva v prospech peňažných ústavov 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 Sídlisku Tarča v okresnom meste Spišská Nová Ves. Zateplený panelový dom sa užíva od roku 1971. 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 okolo 48 bytov, vo vchode 16 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava a následne aj autobus a železnica. Sídlisko je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Príslušnosť bytového domu tvoria spoločné priestory. Samotný byt bol v zchovalom stave po čiastočnej staršej rekonštrukcii, jadro murované a dispozične upravené zväčšením kúpeľne. Orientácia hlavných miestností je na východ. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 1/8.poschodí a charakterizujem ho ako priemerný.

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 1,2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

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.	1,200	10	12,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,200	6	7,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením	II.	2,400	10	24,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,400	8	19,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,400	6	14,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,600	7	25,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	4	4,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,200	20	24,00
	Spolu			145	288,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 288 / 145$	1,986
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 34\,298,36 \text{ €} * 1,986$	68 116,54 €

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 panelovým bytovým domom. Na LV je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Dobrá dostupnosť k občianskej vybavenosti, vyhovujúca dostupnosť do centra mesta, k miestnej doprave. Zvýšený záujem o kúpu je zohľadnený v koeficiente zvyšujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4700	zastavaná plocha a nádvorie	343,00	1/1	35/4306	2,79
4701	zastavaná plocha a nádvorie	346,00	1/1	35/4306	2,81
Spolu výmera					5,60

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota:

$V_{HM} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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, 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	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	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	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,1425$	61,18 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4700	$343,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 35/4306$	170,57
parcels č. 4701	$346,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 35/4306$	172,06
Spolu		342,63

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva sú evidované ťarchy záložného práva v prospech peňažných ústavov 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.16/1.poschodie v obytnom dome súp.č.2021 na parc.č.4700, 4701, vchod Dubová 5, Spišská Nová Ves. Merný ukazovateľ VŠH je 1981 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom k pozemku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
1i byt č.16/1.posch., Dubová 5, Spišská Nová Ves	1/1	68 116,54
Pozemky		
k.ú.Spišská Nová Ves - parc. č. 4700 (2,79 m ²)	1/1 z 35/4306	170,57
k.ú.Spišská Nová Ves - parc. č. 4701 (2,81 m ²)	1/1 z 35/4306	172,06
Spolu pozemky (5,60 m²)		342,63
Všeobecná hodnota celkom		68 459,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		68 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatosemtisícpäťsto Eur		

V Košiciach, 11.08.2026



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 30.07.2026 (zmena termínu obhliadky)
- Protokol z obhliadky 08.08.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.6678 k.ú. Spišská Nová Ves
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Spišská Nová Ves
- Potvrdenie o veku bytového domu a vykonaných úpravách a údržbe
- Pôdorys ohodnocovaného bytu zameraný
- Fotodokumentácia z obhliadky



U9, a.s.
Zeľnárska 8
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Martin Hromják
Plzeňská 91
04011 Košice

V Bratislave, dňa 30.07.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku – zmena termínu na základe žiadosti vlastníka

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
6678	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
4700	343	Zastavaná plocha a nádvorie
4701	346	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
2021	4700, 4701	9 - Bytový dom	Obytný dom Dubová 3,4, 5, 6/Byt č.: 16, 1.p., vchod č.: 5.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. 4700 a č. 4701: 35/4306.
Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 ie:

Titul, meno a priezvisko:	Peter Klein r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 08.08.2026 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu maria.chlipalova@u9.sk a stanislav.hric@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Martin Hromják dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
6678	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
4700	343	Zastavaná plocha a nádvorie
4701	346	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
2021	4700, 4701	9 - Bytový dom	Obytný dom Dubová 3,4,5,6/Byt č.: 16, 1.p., vchod č. 5.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. 4700, č.4701: 35/4306.

Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	PETER KLEIN
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Rodpisy prítomných osôb:

Predmet dražby:

Obyvaný (meno a priezvisko) alebo neobyvaný/opustený	UŽÍVANÝ - PETER KLEIN
Nehodiace sa prečlarknúť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečlarknúť	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dižníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	08.08.2026 o 09:00 hod. (zmenený termín na základe žiadosti vlastníka)
Dátum a čas trvania obhliadky:	9.8.2026 8.8.2026
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	4

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

NEHNUTEĽNOSŤ JE VĚŠANÁ V TECHNICKÝ CÍP
KSPRVEDAJÍCÍM VĚZU

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamieľal dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:**INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:**

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
PETER KUČIN	VLASTNÍK	
STANISLAV MRIL	U9	
MARTIN TIROHJÁK	ZNALC	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 810 Spišská Nová Ves Dátum vyhotovenia : 17.7.2026
Obec : 526355 Spišská Nová Ves Čas vyhotovenia : 10:13:35
Katastrálne územie : 857386 Spišská Nová Ves Údaje platné k : 16.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6678 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
4700	343	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
4701	346	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
2021	4700 4701	9	obytný dom Dubová 3, 4, 5, 6		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) 5	Poschodie 1	Číslo bytu 16	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 35/4306
Súpisné číslo 2021	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
72	Klein Peter r. Klein, Ružová 726/31, Smižany, PSČ 053 11, SR, Dátum narodenia: 16.05.1971		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2340/2021 zo dňa 9.8.2021-2687/2021;		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom DPS financial consulting,s.r.o. formou dobrovoľnej dražby na byt.č.16/1 , v bytovom dome s.č. 2021, vchod č. 5, podiel na spol.časťach a zariadeniach domu a pozemkoch č.4700,4701 v 35/4306 podľa P 28/2025 zo dňa 20.01.2025 - 188/2025;		-
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania pod sp. zn. 14C/6/2025-43 o určení, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom- P- 317/2025 zo dňa 25.08.2025- 2340/2025; P- 328/2025- 2340/2025;		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o zápis zmeny zákonného záložného práva zo dňa 8.4.2009 - 1546/2009,

ČASŤ C: ŤARCHY

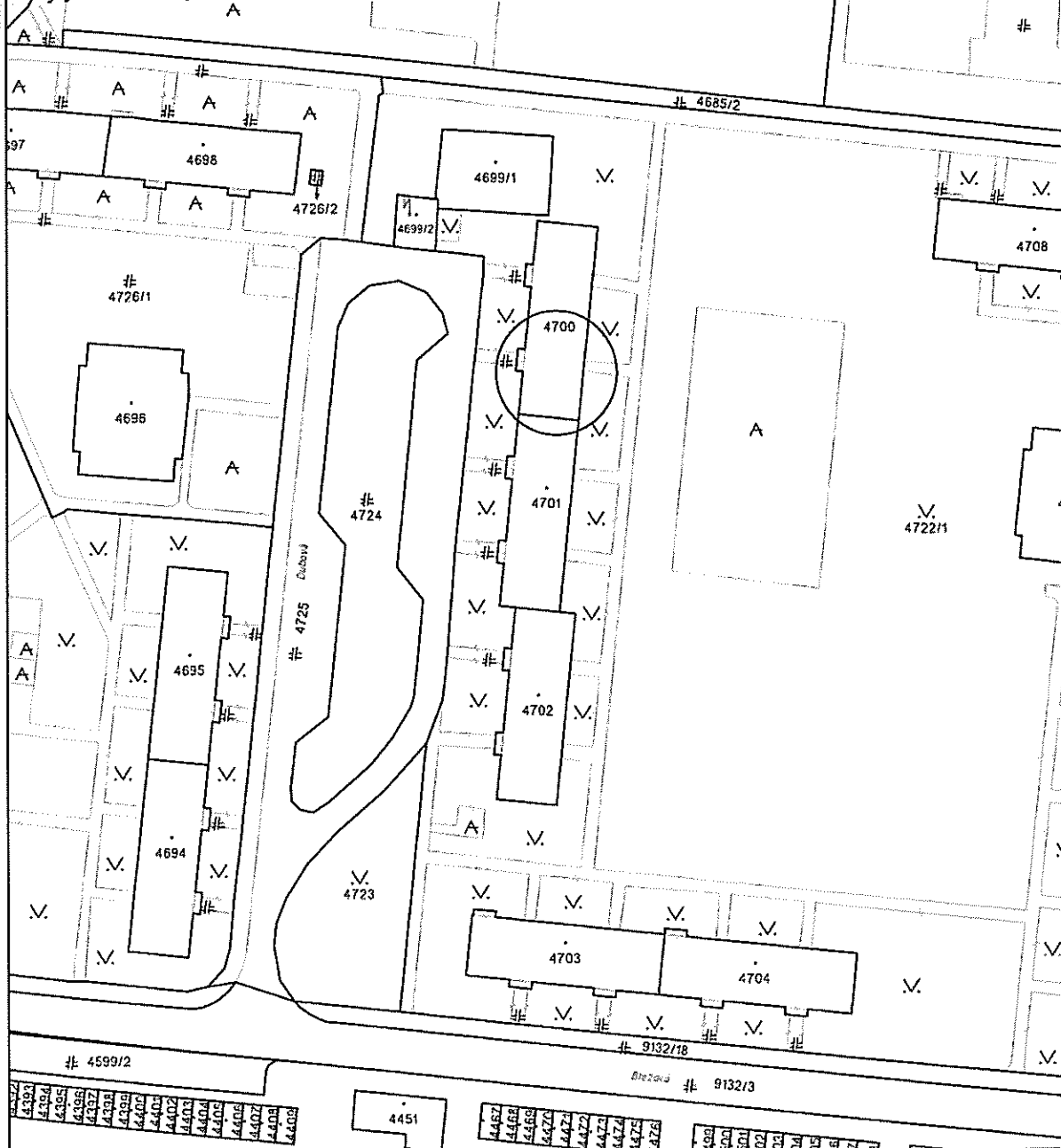
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 72	Záložné právo k bytu zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov DUBOVÁ 3,4,5,6 v dome V-2854/96-808/1997,
Vlastník poradové číslo 72	Zmluva o zriadení záložného práva č. Z 2078301-16 v prospech DPS financial consulting,s.r.o., Tomaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO: 46 713 930 (pôvodne Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155) na byt.č.16/1 , v bytovom dome s.č. 2021, orientačne 5, podiel na spol.časťach a zariadeniach domu a pozemkoch č.4700,4701 v 35/4306 podľa V -1599/2016 zo dňa 1.7.2016 - 3815/2016; Zmluva o postúpení pohľadávok Z 2427/2024 - 186/2025;
Vlastník poradové číslo 72	Zmluva o zriadení záložného práva č.21/5008/237161UBH-ZZ1 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916 na byt.č.16/1 , v bytovom dome s.č. 2021, číslo vchodu 5, podiel na spol.časťach a zariadeniach domu a pozemkoch registra CKN č. 4700,4701 v 35/4306 - podľa V-2148/2021 zo dňa 3.8.2021-2602/2021;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4701		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 17. 7. 2026 10:15:07			
Údaje platné k 16. 7. 2026 18:00:00			



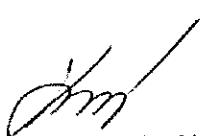
**Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Dubová 3-6, 052 01 Spišská Nová Ves**

V Spišskej Novej Vsi, 23.07.2026

VEC: Potvrdenie správcu bytového domu DUBOVÁ 3,4,5,6

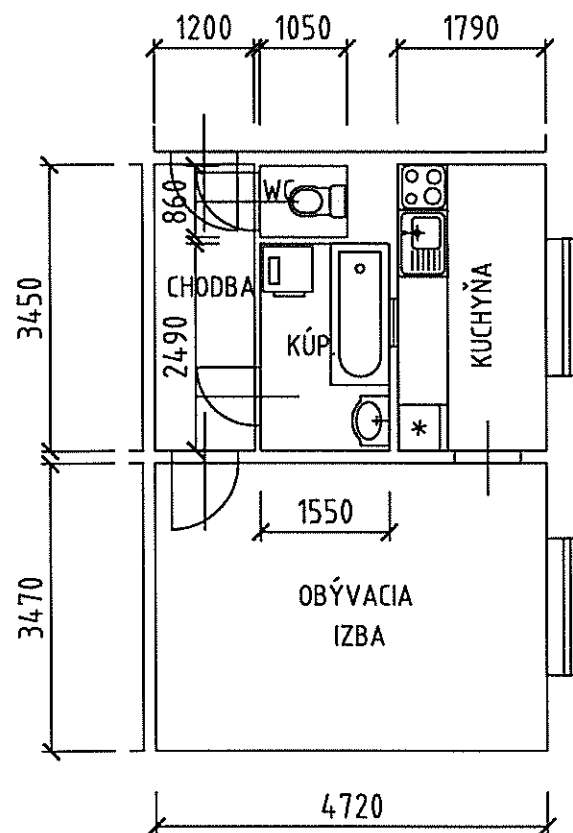
Dole podpísaná Mgr. Janka Kuchárová, predsedníčka Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Dubová 3-6 na základe dostupných dokladov SVBaNP vyhlasujem, že

- Bytový dom DUBOVÁ 3,4,5,6 so súpisným číslom 2021, postavený na pozemku parc.č. C KN 4700, 4701 v katastrálnom území mesta Spišská Nová Ves bol rozhodnutím č. 1205/1971 zo dňa **5.10.1971**, ktoré vydal Mestský národný výbor v Spišskej Novej Vsi uvedený do užívania.
- Generálna oprava plochej strechy BD: začiatok prác:11.9.2000, ukončenie prác: 30.9.2000
- Výmena stúpajúcich rozvodov vody a kanalizácie: začiatok prác 11.6.2008, ukončenie 4.7.2008. Garančná listina REHAU materiálov s uvedením do prevádzky 7.7.2008.
- Obnova spoločných priestorov: Montáž protišmykovej dlažby v spoločných priestoroch BD, začiatok prác: 10.1.2011, ukončenie prác: 31.5.2011.
- Zateplenie schodiskového priestoru BD: stavebné práce – výmena oceľovej presklenej steny na schodišti za murovanú stenu z presných penosilikátových blokov so vsadenými dvojkrídlovými plastovými oknami s izolačným dvojsklom. Kolaudačné rozhodnutie č. 20-5367/2010-Lo zo dňa 18.1.2011.
- Obnova bytového domu Dubová 3,4,5,6 s predmetom stavby: Odstránenie systémových porúch obvodového plášťa a celoplošné zateplenie BD .Kolaudačné rozhodnutie č. 20-1790-1/2012-Lo zo dňa 9.5.2012.
- Výmena elektrorozvodov bytového domu bola vykonaná 6/2017.
- Výmena výťahov 6-9/2022
- Rekonštrukcia spoločných priestorov 11/2023. Oprava strešnej krytiny a strešných výlezov 11/2023
- Rekonštrukcia /obnova bleskozvodov 3/2024
- Výmena stúpacích rozvodov plynu v BD 10/2025

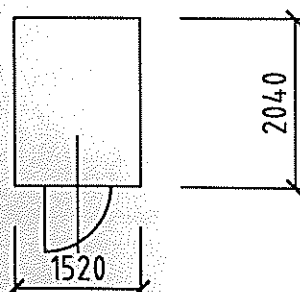

Predsedníčka SVB a NP Dubová 3-6
Mgr. Janka Kuchárová

IČO: 42 096 910
DIČ: 2022537440
Tel.: 0911 48 68 28

PODORYS BYTU č.16, 1.POSCH.
DUBOVÁ 5, SPIŠSKÁ NOVÁ VES



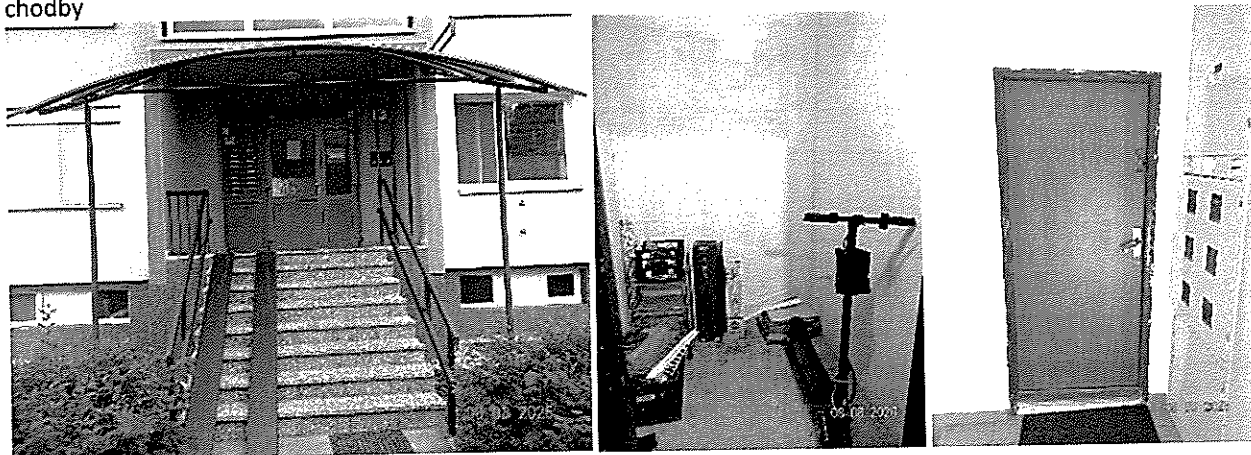
PIVNICA



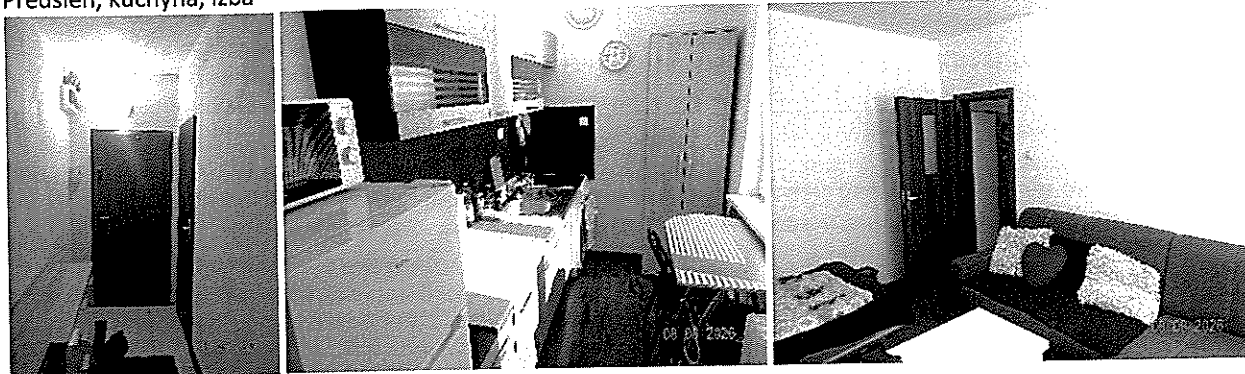
Obytný dom Dubová 3,4,5,6 súp.č.2021 na parc.č.4700, 4701, k.ú. Spišská Nová Ves, vchod Dubová 5



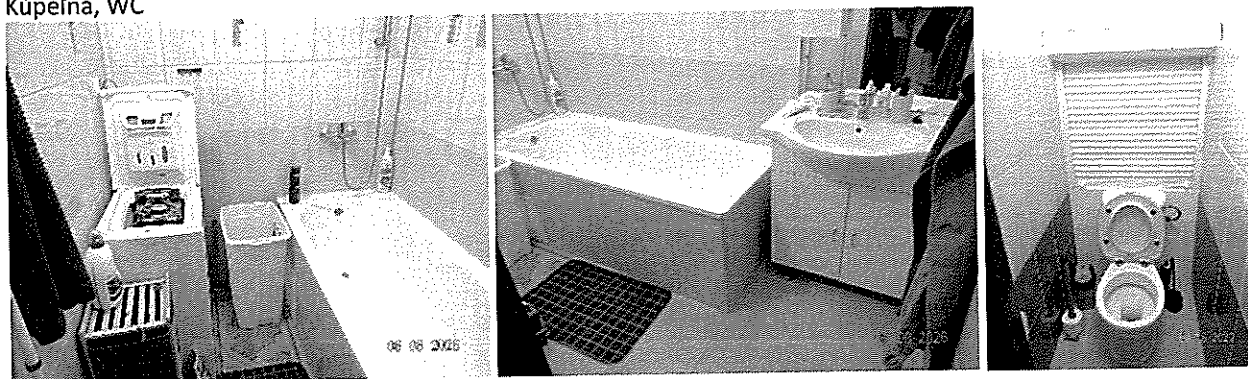
Vstup do domu, Byt č.16/1.poschodie (zvýšené prízemie), komora na spodnom podlaží, vstup do bytu zo spoločnej chodby



Predsieň, kuchyňa, izba



Kúpeľňa, WC



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 128/2026

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

Podpis znalca



