

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad
0902 314 200
znalec.posudky@centrum.sk
evidenčné číslo znalca: **914879**

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. IČO: 36421561
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka č. D 400225 zo dňa 13.03.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2025

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti : **2-izbový BYT č. 1** s príslušenstvom na 7. poschodí, vo vchode č. 7, bytového domu s.č. 2093 na pozemku parc. č. 5752 **a podiel** na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 5752 v spoluvlastníckom podiele 216/10000 v **k.ú. Spišská Nová Ves** ; pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 27 (9)
Počet vyhotovení: 5ks + 1x na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : 2-izbový BYT č. 1 s príslušenstvom na 7. poschodí, vo vchode č. 7, bytového domu s.č. 2093 na pozemku parc. č. 5752 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 5752 v spoluvlastníckom podiele 216/10000 v k.ú. Spišská Nová Ves.

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

07.04.2025 - dátum obhliadky

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

10.04.2025 - dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D 400225 zo dňa 13.03.2025
- Znalecký posudok číslo 42/2014 vypracovaný znalcom Ing. Pavlom Gejdošom dňa 04.05.2014

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6883 čiastočný k.ú. Spišská Nová Ves zo dňa 05.04.2025, vytvorený cez ÚGKK SR
- Kópia katastrálnej z mapy, k.ú. Spišská Nová Ves zo dňa 05.04.2025, vytvorená cez ÚGKK SR
- Poznámky znalkyne z obhliadky nehnuteľností zo dňa 07.04.2025
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnota.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávací hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS)

Technický stav stavby je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV)

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

Opotrebenie stavby (O)

Opotrebenie stavby je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V)

Vek stavby je vek v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T)

Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Predpokladaná životnosť stavby je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde:

VŠHB – všeobecná hodnota bytu na úrovni bez DPH,

TH – technická hodnota bytu na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-]

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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

Výpočet technickej hodnoty podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad [€], \quad \text{alebo} \quad TH = VH - HO \quad [€],$$

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

Východisková hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M) \quad [€],$$

kde:

- M – počet merných jednotiek (**skutočná podlahová plocha bytu** vrátane jeho príslušenstva)
- RU – rozpočtový ukazovateľ
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien
- k_K – koeficient konštrukcie
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2025. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 23.00.001, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 6883 v k.ú. Spišská Noá Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves. V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne:

LV č. 6883 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5752	387	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2093	5752	9	obytný dom - Komenského 5,7		1

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
7	7	1	216/10000
Súpisné číslo 2093	Miestna časť		

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
31	Tobiaš Jozef r. Tobiaš, Letná 445/19, Hrabušice, PSČ 053 15, SR, Dátum narodenia: 28.03.1973	1/2
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1568/2014 zo dňa 5.8.2014 - 2618/2014,	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Uznesenie Mestského súdu Košice Sp.zn.: 87OdK/71/2024 zo dňa 22.10.2024 o vyhlásení konkurzu dňom 29.10.2024 na majetok dlžníka- P-512/2024 -2677/2024;	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech- Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - P-32/2025- 199/2025;	-
39	Tobiašová Mária r. Kroščenová, Komenského 2903/7, Spišská Nová Ves, PSČ 052 05, SR, Dátum narodenia: 12.03.1982	1/2
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 1568/2014 zo dňa 5.8.2014 - 2618/2014; Zmena priezviska a zmena trvalého pobytu- /R- 355/2023/- 1821/2023;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech- Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - P-32/2025- 199/2025;	-
	Poznamenáva sa Uznesenie Mestského súdu v Košiciach, sp.zn. 32OdK/168/2024 zo dňa 19.12.2024, ktoré bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 250/2024 zo dňa 30.12.2024, ktorým súd vyhlásil konkurz na majetok dlžníka: Mária Tobiašová, nar. 12.03.1982, bytom: Komenského 2093/7, 052 01 Spišská Nová Ves - P-51/2025-421/2025;	-

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 31	Záložné právo k bytu zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome V-2708/04-260/2005,
Vlastník poradové číslo 31, 39	Zmluva o zriadení záložného práva V -1561/2014 zo dňa 29.7.2014 v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ,IČO 00 151 653 na nehn. byt č.1, 7 posch.,orient.č. 7,sč. 2093 bytového domu, podiel 216/ 10 000-in na spol.častiach ,spol.zariadeniach domu a pozemku č.5752-2543/2014,
Vlastník poradové číslo 39	Záložné právo k bytu zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome V 2089/2010 - 2810/2010,

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.04.2025 za účasti znalkyne a spoluvlastníka nehnuteľnosti (Jozef Tobiaš).

Zameranie vykonané dňa 07.04.2025. Ohodnotenie bytu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľ neposkytol pôdorys bytu. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Bol zistený rozdiel:

- číslovanie bytov v liste vlastníctva je vzostupne od vrchného poschodia po spodné - ohodnocovaný byt č. 1 sa nachádza na najvyššom poschodí, t.j. na 8. poschodí, avšak v liste vlastníctva je omylom zapísané 7. poschodie (na 7. poschodí sa v skutočnosti nachádzajú byty č. 3 a č. 4)

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

Stavby:

- Byt č. 1 na 7. poschodí, ul. Komenského 2093/7, Spišská Nová Ves

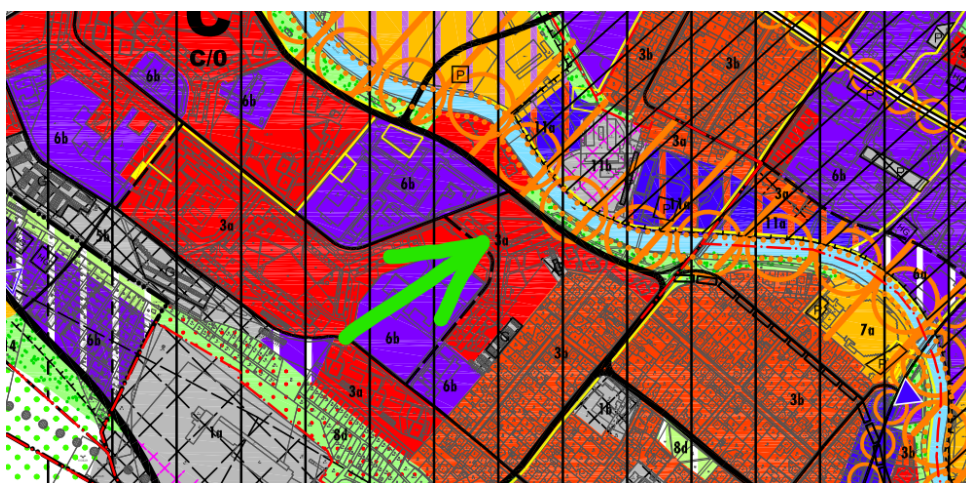
Pozemky:

- parc. č. 5752 - Zastavané plochy a nádvoria o výmere 387 m² v spoluhl. podiele 216/10000

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

-

h) Informácia 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 (internetová stránka)



3- PLOCHY BÝVANIA :

3a - VIACBYTOVÉ DOMY

3b - RODINNÉ DOMY



		
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SPIŠSKÁ NOVÁ VES NÁZOV VÝKRESU		
KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH / MAPA FUNKČNÝCH PLOCH ODSTRÁVATEL		
MESTO SPIŠSKÁ NOVÁ VES SPRACOVATEL		
ING. ARCH. MICHAL GAJ KONATEL - NADATEL S.R.O.	ING. ARCH. EVA FARAGÓVÁ KONATEL S.R.O.	ING. ARCH. MICHAL DOVIČOVIČ KONATEL S.R.O.
ING. ARCH. MICHAL GAJ, ING. ARCH. EVA FARAGÓVÁ, ING. ARCH. MICHAL DOVIČOVIČ KONATEL A NADATEL S.R.O.		
SPRACOVATELSTVO KOLLEKTÍV ING. ARCH. MICHAL GAJ, ING. ARCH. EVA FARAGÓVÁ, ING. ARCH. MICHAL DOVIČOVIČ, ING. ARCH. JÁN PAŠTIRNAN, ING. ARCH. JOZEF MARAN ING. JAROSLAV BARTER, ING. KATAŘINA PRÁŠKOVÁ, ING. JOZEF KODRA, MILAN ŽUPPA-ELER, ING. DAGMAR ČERNÁ, MILAN BARDO PROF. ING. JÁN BRUDER, DOK., ING. MILAN SYK, CH., ING. VLADIMÍR HUNG, ING. JUDITA JOTÁK, CH., ING. ANNA DOŠKOVÁ, ING. LUDMILA VALLACH		
DEBILANT SPRACOVANÉ A TLAČ KONATEL S.R.O. JAROSLAV BAŘNIA ARKLEDO S.R.O. ING. ARCH. MICHAL DOVIČOVIČ, ING. ARCH. EVA FARAGÓVÁ, ING. ARCH. PETRA VALKOVÁ		
2 Č. VÝKRESU		
ČÍSLO STRANY 111-B / 06	VEŠKA M 1: 10 000	ROK 2024

https://www.spisskanovaves.eu/fileadmin/snv/user_upload/editor/editor1/dokumenty/uzemny_pla_n/2018/GRAFIKA/02_komplexny_10000.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 1, vo vchode č. 7, v bytovom dome s.č. 2093 k.ú. Spišská Nová Ves

POPIS

Popis bytového domu súp. č. 2093 :

Umiestnenie stavby:

Objekt je postavený ako radový, panelový, v Spišskej Novej Vsi na ulici Komenského č. 5, 7.

Dispozičné riešenie:

Obytný dom má 9 nadzemných podlaží (podľa LV : prízemie + 8 poschodí), má dva vchody zo severovýchodnej strany a dva vchody z juhozápadnej strany. Vo vestibule obytného domu je umiestnený výťah a dvojramenné schodisko. Na prízemí sú umiestnené spoločné priestory (miestnosť pre bicykle, pivnice). Na poschodiach sú umiestnené 2 byty (16 bytov v jednom vchode, spolu 32 bytových jednotiek v bytovom dome).

Lokalita v ktorej sa obytný dom nachádza - sídlisko MIER bolo postavené v sedemdesiatych rokoch. Sídlisko je vystavané z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou autobusovou hromadnou dopravou, zastávka je neďaleko obytného domu. Dvojizbový byt je I. kategórie.

Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 216/10000. Obytný dom bol odovzdaný do užívania v roku **1973**. Bytový dom je napojený na všetky miestne inžinierske siete (elektro, vodovod, kanalizácia, mestský teplovod, plynovod telefón). Základy domu pásové železobetónové. Ide o prefabrikovaný železobetónový panelový systém. Obvodové panely betónové, dodatočne zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom v roku 2013. Plochá strecha s izoláciou s ťažkých navarovných pásov s vnútornými odpadmi. Oplechovanie z pozinkovaného plechu, bleskozvod. Železobetónové prefabrikované schodisko s keramickou dlažbou, realizovanou v roku 2013. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú hladké vápenné s olejovým soklom (realizované v roku 2013). Okná spoločných priestorov sú plastové, vymenené v roku 2013. Vstupné brány plastové so sklenenou výplňou a elektrickým vrátnikom, vymenené v roku 2013. Vnútorne dvere v spoločných priestoroch drevené hladké. Podlahy spoločných priestorov sú z keramickej dlažby. Vnútorne rozvody teplej a studenej vody sú z ocel'. rúr. Vnútorňa kanalizácia je z PVC rúr. Vnútorňý plynovod je z ocel'ových rúr. (všetky „stupačky“ boli vymenené v roku 2019). Výťah bol vymenený v roku 2023. Pivnice sú vytvorené z drevených latiek. Prístup k bytovému domu po spevnenej asfaltovej komunikácii s parkoviskom pred bytovým domom. Bytový dom je v dobrom technickom stave.

Životnosť bytového domu som stanovila (pre obytné budovy panelové - zateplené) na 90 rokov.

Spoločné časti:

Základy - základové pásy.

Zvislé nosné konštrukcie - panelové, zateplené.

Deliace konštrukcie - panelové.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové montované.

Schodisko - železobetónové monolitické.

Zastrešenie bez krytiny - ŽB panely.

Krytina strechy - asfaltové pásy.

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu.

Úpravy vnútorných povrchov - hladké omietky stien, olejový sokel.

Úpravy vonkajších povrchov - panel / kontaktný zatepl'. systém + omietka.

Vnútorne keramické obklady - v spoločných priestoroch sa nevyskytujú.

Dvere - plastové.

Okná - plastové.

Povrchy podláh - keramické dlažby, v pivničných priestoroch sú betónové mazaniny (hladené).

Spoločné zariadenia:

Vykurovanie - diaľkové, teplovodné.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 230/400 V

Bleskozvod - mrežová zberacia sústava, uzemňovacia sústava po celom obvode stavby.

Vnútrotný vodovod - rozvod studenej vody z PVC rúr.

Vnútrotná kanalizácia - rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z PVC rúr.

Vnútrotný plynovod - rozvod plynu z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody - z miestnej kotolne.

Výťah - áno

Ostatné - nevyskytuje sa.

Popis bytu číslo 1:

Hodnotený byt č. 1 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží (podľa LV = 7. poschodie) a je orientovaný na juhozápad a severovýchod. Prístupný je zo spoločnej chodby (resp. schodiska). Celková podlahová plocha bytu je 51,60 m². Byt obsahuje dve izby, kuchyňu, kúpeľňu, WC a predsieň. K bytu prislúcha aj pivnica na prízemí bytového domu. Riešený je ako jednogenečný byt. Okná v dvoch izbách sú orientované na juhozápad, okno v kuchyni je orientované na severovýchod.

V byte sú rozvody studenej a teplej vody, merač v inštalačnom jadre (vo WC). Vykurovanie bytu je z centrálneho zdroja, miestnej kotolne, s latínovými vykurovacími telesami. Na radiátoroch sú osadené ventily na reguláciu spotreby tepla a merače odberu tepla. Ohrev teplej vody je centrálny. Vnútrotná kanalizácia bytu je vyústená do verejnej kanalizácie. Byt má rozvod svetelnej elektroinštalácie s meraním v byte. Plyn sa v byte využíva na varenie.

Byt je takmer v pôvodnom stave, bytové jadro je umakartové. V roku 2013 boli vymenené plastové okná, v roku 2014 bola osadená kuchynská linka a keramický obklad v kuchyni, boli vymenené interiérové dvere a bola realizovaná plávajúca podlaha v predsieni a kuchyni. Príslušenstvo bytu je štandardné, umývadlo v kúpeľni je keramické, vaňa je smaltovaná, WC misa je stojatá, vodovodné batérie pákové. Omietky stien a stropov sú stierkové. Podlahy v izbách sú laminátové, plávajúce, v kúpeľni a WC je PVC podlaha (linoleum). V kúpeľni a WC je na umakartových stenách vodoodolná tapeta. Dvere sú drevené, dyhované, osadené v kovových zárubniach. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s plastovými žalúziami. Kuchynská linka je na báze dreva, sporák plynový s elektrickou rúrou, nerezový drez s pákovou batériou.

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]
predsieň	3,45*1,85	6,38
kúpeľňa	1,60*1,58	2,53
WC	0,83*1,17	0,97
kuchyňa	3,45*3,00+0,94*1,60	11,85
izba	3,45*3,08	10,63
izba	3,45*4,73	16,32
Výmera bytu bez pivnice		48,68
pivnica	1,41*2,07	2,92
Vypočítaná podlahová plocha		51,60

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,831

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _s	Úprava podielu c _{pi} * k _s	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,18

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	16,53
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,36
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,76
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,60
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,84
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,40	1,40	1,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,02
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,40	2,80	2,34
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	0,75
12	Okná	5,00	1,60	8,00	6,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,40	0,70	0,59
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,09
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,67
16	Bleskozvod	1,00	1,40	1,40	1,17
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,60	3,20	2,68
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,60	3,20	2,68
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,60	1,60	1,34
20	Výtahy	2,00	2,20	4,40	3,68
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,84
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,68
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,00
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,51
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,09
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,51
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,67
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,01
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,01
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,34
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,09
	Spolu	100,00		119,60	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 119,60 / 100 = 1,196$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,831 * 1,037 * 1,1960 * 1,01$$

$$VH = 1\,561,09 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Začiatok užívania: 1973

Vek: 2025-1973 = 52

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

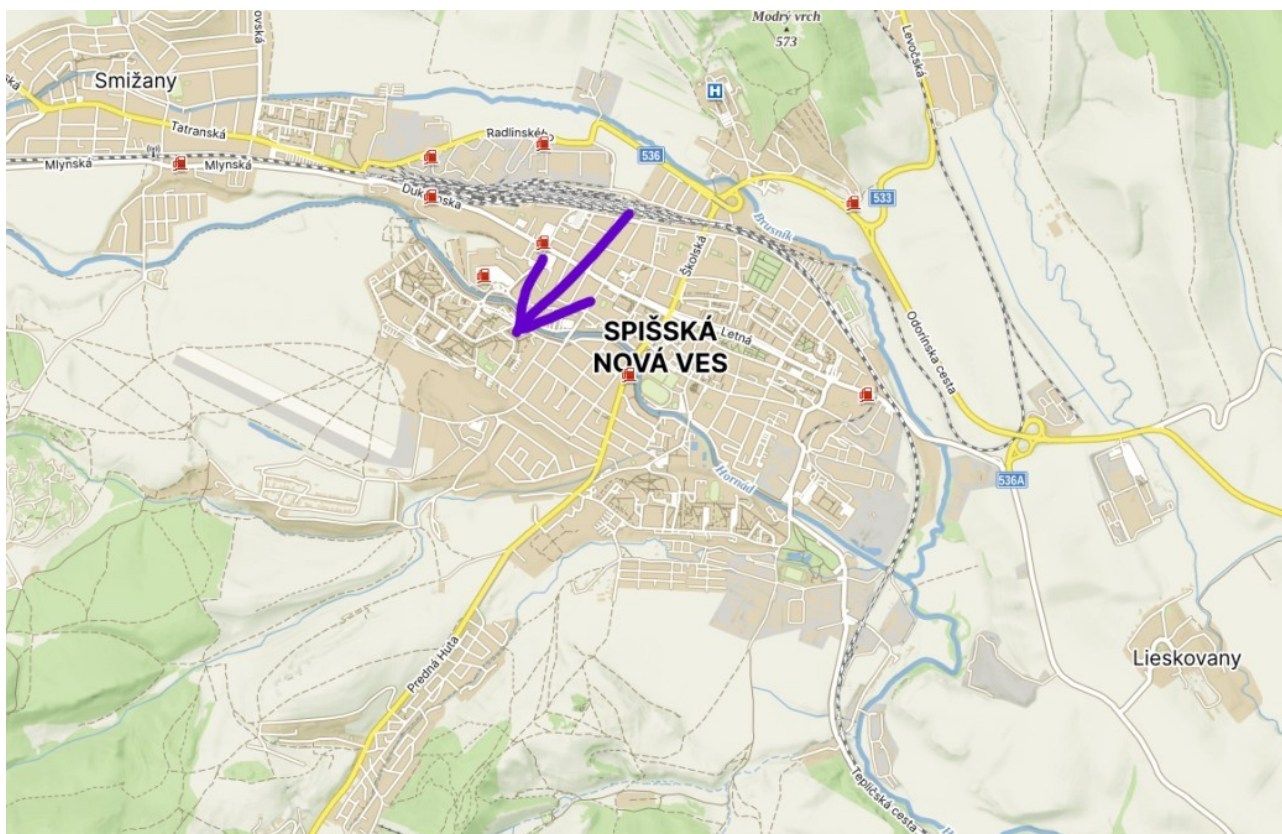
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
-------	-------	-------------------	--------------	-----------	-----	-----------------

1	Základy vrát. zemných prác	4,18	1973	180	52	1,21
2	Zvislé konštrukcie	16,53	1973	140	52	6,14
3	Stropy	7,36	1973	140	52	2,73
4	Schody	2,76	1973	140	52	1,03
5	Zastrešenie bez krytiny	4,60	1973	120	52	1,99
6	Krytina strechy	1,84	1973	70	52	1,37
7	Klmpiarske konštrukcie	1,17	2013	60	12	0,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,02	2013	50	12	1,20
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,34	2013	50	12	0,56
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1973	0	0	0,00
11	Dvere	0,75	2013	50	12	0,18
12	Okná	6,69	2013	50	12	1,61
13	Povrchy podláh	0,59	2013	50	12	0,14
14	Vykurovanie	2,09	1973	70	52	1,55
15	Elektroinštalácia	1,67	1973	70	52	1,24
16	Bleskozvod	1,17	2013	50	12	0,28
17	Vnútorný vodovod	2,68	2019	50	6	0,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,68	2019	50	6	0,32
19	Vnútorný plynovod	1,34	2019	50	6	0,16
20	Výťahy	3,68	2023	50	2	0,15
21	Ostatné	1,84	2013	50	12	0,44
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,68	1973	70	52	2,73
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2014	50	11	0,22
24	Dvere	2,01	2014	50	11	0,44
25	Povrchy podláh	2,51	2014	50	11	0,55
26	Vykurovanie	2,09	1973	70	52	1,55
27	Elektroinštalácia	2,51	1973	70	52	1,86
28	Vnútorný vodovod	0,84	1973	70	52	0,62
29	Vnútorná kanalizácia	0,84	1973	70	52	0,62
30	Vnútorný plynovod	0,42	1973	70	52	0,31
31	Ohrev teplej vody	1,67	1973	60	52	1,45
32	Vybavenie kuchýň	2,01	2014	30	11	0,74
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,01	1973	70	52	2,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,34	1973	70	52	2,48
35	Ostatné	2,09	1973	70	52	1,55
	Opotrebenie					40,95%
	Technický stav					59,05%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 561,09 €/m ² * 51,6m ²	80 552,24
Technická hodnota	59,05% z 80 552,24 €	47 566,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obytný dom súp. č. 2093 sa nachádza v intraviláne mesta Spišská Nová Ves (západná časť) na rovinatom pozemku parc. č. 5752 na ulici Komenského č. 5, 7. Obytný dom má 9. nadzemných podlaží. Ohodnocovaný byt č. 1 sa nachádza na 9. nadzemnom podlaží obytného domu (podľa LV = 7. poschodie). Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne v tesnej blízkosti miestnej asphaltovanej komunikácie s možnosťou parkovania autom pred bytovým domom, na prístupovej komunikácii a verejných parkovacích plochách. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou (autobus), odhadovaný čas jazdy autom do centra je 5 minút.

Mesto Spišská Nová Ves, v ktorom sa byt nachádza, je okresným mestom s počtom obyvateľstva cca 34500. Má pomerne dobre vybudovanú občiansku vybavenosť - materské, základné stredné školy, vysoké školy (detaš.prac.), zdravotnícke zariadenia, nemocnicu s poliklinikou, cirkevné stavby, sieť malých a veľkoplošných obchodných jednotiek, pošty, úrady, súd, futbalový štadión, zoologická záhrada, divadlo, lyžiarske stredisko Rittenberg. Sú tu lokalizované aj priemyselné firmy a stredné a malé podniky a družstvo, ktoré poskytujú pracovné príležitosti ako aj drobní živnostníci. Má vybudovanú kompletnú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizáciu, plyn, elektro rozvody, telekomunikačné rozvody. Mestom prechádza cestná sieť II. triedy - cesty II/533 a II/536 a železnica SR a TEŽ. Je tu autobusová stanica a vlaková stanica, v ktorej majú zastávku osobné vlaky, rýchliky, a zrýchlené vlaky. Mesto Spišská Nová Ves je označované ako vstupná brána do Národného parku Slovenský raj, ktorého ochranné pásmo je v dotyku s katastrom mesta.

Sídlisko MIER sa nachádza západne od starej časti mesta. Je tu sústredené občianske vybavenie (materské škôlky, základné školy, lekáreň, zdravotné stredisko, pošta, nákupné stredisko a kultúrny dom. Na juhozápadnej strane bytového domu sa nachádzajú odstavné plochy. Zo severovýchodnej strany domu je sídlisková zeleň. V lokalite v ktorej sa bytový dom nachádza sú vybudované všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, električka, teplovod, na ktoré je obytný dom napojený.

V zmysle schváleného územného plánu Mesta Spišská Nová Ves je lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza naďalej určená pre obytnú zónu. Orientácia obytných miestností je prevažne na juhozápad. Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako obytný dom. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza je trvale začlenená do územného plánu mesta Spišská Nová Ves a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite je v súčasnosti záujem v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalite použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni **1,10** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty panelových bytov v meste Spišská Nová Ves v danom čase.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Trh s bytmi v danej lokalite - dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Poloha bytového domu - časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská. Súčasný technický stav bytu a bytového domu - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu - objekty pre bývanie, šport. Príslušenstvo bytového domu - kočíkárň, miestnosť pre bicykle, výťah. Vybavenosť a príslušenstvo bytu - byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením. Pracovné možnosti obyvateľstva - dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %. Skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám - nad 65% JUH. Umiestnenie bytu v bytovom dome - byt na 9. nadzemnom podlaží. Počet bytov vo vchode - 16 bytov. Doprava v okolí bytového domu - železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu - pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, kompletná obchodná sieť obchodov a služieb. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu - park vo vzdialenosti nad 1000m. Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu - bežný hluk a prašnosť od dopravy. Názor znalca - dobrý byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD}	Váha v _I	Výsledok K _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,00

2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,605	10	6,05
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,200	8	17,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	3,300	5	16,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,100	9	9,90
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,605	4	2,42
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	2,200	20	44,00
	Spolu			145	247,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 247,17 / 145$	1,705
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47\,566,10 \text{ €} * 1,705$	81 100,20 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoria

POPIS

Jedná sa o spoluvlastnícky podiel pozemku parc. č. 57520, ktorý je zastavaný bytovým domom súp. č. 2093, situovaný v intraviláne (západná poloha) mesta Spišská Nová Ves. Podiel spoluvlastníka je určený na 216/10000 t.j. $(216/10000) \cdot 387 = 8,36 \text{ m}^2$. Pozemok je rovinatý, napojenie na všetky mestské inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrina, vykurovanie a telefón. Prístup z miestnej komunikácie, ulica Komenského, s parkovacími plochami pred bytovým domom, blízkosť zastávok MHD. Kompletná občianska vybavenosť okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
5752	zastavaná plocha a nádvorie	387,00	1/1	216/10000	8,36

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,25
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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	2,85
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,30 \cdot 1,50 \cdot 2,85 \cdot 1,00$	7,2942
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 7,2942$	72,65 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} \cdot V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 \cdot 216/10000 \cdot 28\,115,55 \text{ €}$	607,30 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5752	$387,00 \text{ m}^2 \cdot 72,65 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1 \cdot 216/10000$	607,30
Spolu		607,30

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľnosti : 2-izbový BYT č. 1 s príslušenstvom na 7. poschodí, vo vchode č. 7, bytového domu s.č. 2093 na pozemku parc. č. 5752 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. č. 5752 v spoluvlastníckom podiele 216/10000 v k.ú. Spišská Nová Ves ?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 1, vo vchode č. 7, v bytovom dome s.č. 2093 k.ú. Spišská Nová Ves	1/1	81 100,20
Pozemky		
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 5752 (8,36 m ²)	1/1 z 216/10000	607,30
Všeobecná hodnota celkom		81 707,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		81 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatjedentisíc sedemsto Eur		

V Poprade, dňa 10.04.2025

Ing. Alena Pethöová

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|------------------|
| 1, Objednávka č. D 400225 zo dňa 13.03.2025 | strana 18 |
| 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6883 čiastočný k.ú. Spišská Nová Ves zo dňa 05.04.2025, vytvorený cez ÚGKK SR | strana 20 |
| 3, Kópia katastrálnej z mapy, k.ú. Spišská Nová Ves zo dňa 05.04.2025, vytvorená cez ÚGKK SR | strana 22 |
| 4, Užívacie povolenie vydané odborom výstavby a vodného hospodárstva MNV v Spišskej Novej Vsi, dňa 10.01.1973 | strana 23 |
| 5, Pôdorys bytu č. 1 | strana 24 |
| 6, Fotodokumentácia | strana 25 |

1, Objednávka č. D 400225 zo dňa 13.03.2025

2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6883 čiastočný k.ú. Spišská Nová Ves zo dňa 05.04.2025

3, Kópia katastrálnej z mapy, k.ú. Spišská Nová Ves zo dňa 05.04.2025

4, Užívacie povolenie vydané odborom výstavby a vodného hospodárstva MNV v Spišskej Novej Vsi, dňa 10.01.1973

5, Pôdorys bytu č. 1

Príloha č. 6 : FOTODOKUMENTÁCIA



Bytový dom s.č. 2093 na pozemku parc. č. 5752 v k.ú. Spišská Nová Ves
(severovýchodná strana)



(juhozápadná strana)



Vchod č. 7
(juhozápadná strana)



Vestibul



Schodisko / Výťah



Pivnica na prízemí



Vstup do bytu č. 1



Plastové okná / Liatinový radiátor
Plávajúca podlaha



Kuchyňa
(kuchynská linka)



Kúpeľňa
(vaňa, umývadlo)



WC



Interiérové dvere

Tapeta na stenách
umakartového jadra



Izba



Výhľad na Vysoké Tatry

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **16/2025**.

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

Ing. Alena Pethöová

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.