

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

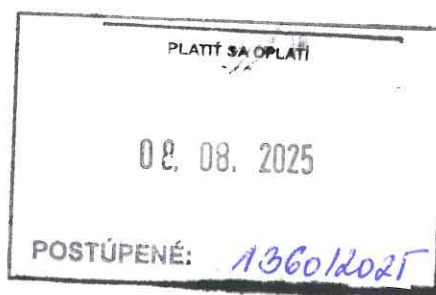
Zadávateľ: Platiť sa oplatí s.r.o Mostová 2, 811 02 Bratislava- Staré Mesto

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka PS0001/25/73A zo dňa 7.5.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo:125/2025

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.6 na 2.poschodí bytového domu s.č. 2238 na parc. č. 6150 spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu zapísaných na LV č.7861- čiastočný a spoluvlastníckeho podielu na pozemku na parc.č. 6150 vo výmere 414 m2 zastavané plochy a nádvoria v podiele 318/10000 na ul. J.Wolkera č. 37 v kat. území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov



Počet strán posudku: 19 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 4 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2 x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky PS0001/25/73A zo dňa 7.5.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.6 na 2.poschodí bytového domu s.č. 2238 na parc. č. 6150 spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu zapísaných na LV č.7861- čiastočný a spoluvlastníckeho podielu na pozemku na parc.č. 6150 vo výmere 414 m² zastavané plochy a nádvoria v podiele 318/10000 na ul. J.Wolkera č. 37 v kat. území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

2. Dátum vyžiadania posudku: 7.5.2025

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 16.7.2025 o 9,00 hod. opakovaná neumožnená obhliadka nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.7.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka PS0001/25/73A zo dňa 7.5.2025
- Poskytnutý ZP 85/2021vyhotovil znalec Ing. Vlastimil Kovalčík,
- Pôdorysný náčrt ohodnocovaného bytu, schematický pôdorys 3.NP s vyznačením ohodnocovaného bytu a schematický pôdorys suterénu s vyznačením umiestnenia pivnice
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu , str. 1 s uvedením veku výstavby bytového domu

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7861 K. ú.Spišská Nová Ves , okres Spišská Nová Ves zo dňa 6.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Spišská Nová Ves vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 22.6.2025
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu pri prvej obhliadke dňa 4.6.2025 o 9,00 hod.-znalcovi nebolo umožnené
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu pri druhej obhliadke dňa 22.7.2025 o 9,00 hod.-znalcovi nebolo umožnené
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke vonkajších priestorov, obhliadka spoločných priestorov dňa 16.7. 2025 o 9:00 hod (fotodokumentácia interiéru bytu znalcovi nebola umožnená)

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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č.228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, 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. 25/2025 Z.z. Zb. stavebný zákon
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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 ŠÚ SR platných pre **1. štvrt'rok 2025**.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť stavby určená odborným odhadom lineárnou 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).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie su

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{aHV + bTH}{a + b} \quad [€]$$

kde
 HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [–],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b). Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. podľa listu vlastníctva č. 7861-čiasť K. ú. Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 6.5.2025

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č.6150 vo výmere 414 m² zastavané plochy a nádvoria

Stavby

č.s. 2238 Na parcele č.6150 obytný dom].Wolkera 37,39

Byty a nebytové priestory

B. Vlastníci:

Vchod:37 2.p byt č.6

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 318/10000

Vlastník :

25 Sapara Mária r. Kuchárová, Mgr., Námestie Majstra Pavla 5/5, Levoča, PSČ 054 01, SR,

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia

Oznámenie o začatí výkonu záložného č. PSO001/25/38A práva spoločnosťou Platiť sa oplatí s.r.o., IČO:45684618 a to formou dobrovoľnej dražby - nehn. -byt č. 6/2, číslo vchodu 37 v bytovom dome s. č. 2238, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 6150 v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 -P-29/2025-131/2025;

50 Sedláková Margita r. Kuchárová, Matejovce nad Hornádom 115, Matejovce nad Hornádom, PSČ 053 21, SR, Dátum narodenia: 01.02.1981 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva V-1437/2023 zo dňa 28.04.2023 - 1232/2023;

Rozsudok OS č. 5P/91/2017 -Z-1241/2023-1233/2023;

Iné údaje : Bez zápisu

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PSO001/25/38A spoločnosťou Platiť sa oplatí s.r.o., IČO:45684618 a to formou dobrovoľnej dražby - nehn. -byt č. 6/2, číslo vchodu 37 v bytovom dome s. č. 2238, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 6150 v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 -P-29/2025- 131/2025;

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 25,50:

Záložné právo k bytu zo zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome V-720/04- 1090/2004,

Vlastník poradové číslo 25,50:

Zmluva o zriadení záložného práva č. 2000149329 v prospech Zinc Euro, a.s., Karpatská 3256/15, 058 01 Poprad na byt č. 6/2 v bytovom dome s.č.2238, číslo vchodu 37, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku registra CKN č.6150 v 318/10000 - podľa V-2263/2021 zo dňa 10.8.2021-2693/2021; Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 14.11.2024 v prospech HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44842414 - Z 2889/2024 - 3003/2024;

Vlastník poradové číslo 25:

Okresný súd Spišská Nová Ves- Uznesenie sp. zn. 1C/83/2023-40 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva zo dňa 08.11.2023 na byt č. 6/2, číslo vchodu 37 v bytovom dome s. č. 2238, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 6150 v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 v p r o s p e c h Claims Collection, s.r.o., Národná 16A, 010 01 Žilina, IČO: 51875101- podľa /Z3020/2023/- 2966/2023; /Z- 3183/2023/- 3116/2023;

c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.6.2025 o 9:00 hod. a opakovaná obhliadka bola vykonaná dňa 16.7.2025 o 9,00 hod-, pri ktorej bol obhliadnutý bytový dom, t.j. spoločné priestory a zariadenia, okolie bytového domu .

Obhliadka bytu č. 6 na 2.poschodí bytového domu znalcovi v oboch obhliadkových termínoch nebola umožnená .

Fotodokumentácia bola vykonaná len z verejného priestranstva vyhotovená pri obhliadke dňa 16. 7. 2025 o 9:00 hod. Nakoľko miestna obhliadka bytu nebola umožnená, porovnanie so skutkovým stavom znalec nemohol vykonať.

Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z obhliadku nehnuteľnosti neumožnil.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP, v ktorej vychádzal z podkladov od objednávateľa - ZP 85/2021 , ktorý vypracoval Ing. Vlastimil Kovalčík.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Znalcovi od objednávateľa bol poskytnutý pôdorys ohodnocovaného bytu, schematický pôdorys 3.NP s vyznačením ohodnocovaného bytu a schematický pôdorys suterénu s vyznačením umiestnenia pivnice, ktoré tvoria prílohu ZP.

Skutkový stav ohodnocovaného bytu a nebytových priestorov nebol zameraný nakoľko obhliadka mi nebola umožnená

Podľa dodania časti Zmluvy o prevode vlastn. bytu, str.1 od objednávateľa, kde je uvedený vek bytového domu s.č. 2238 na ul. J. Wolkeru 37, Spišská Nová Ves bol obytný dom s.č. 2238 v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt č. 6, užívaný od roku 1975.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcovi získané údaje (LV č. 7861 - čiastočný zo dňa 6.5.2025 vytvorené cez katastrálny portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 22.6.2025) boli porovnané so skutočným stavom.

Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

Predmetná nehnuteľnosť - bytový dom v k.ú. Spišská Nová Ves na základe LV č.7861 vedeného ako byt č. 6 na 2. p. v bytovom dome s.č.2238 nachádzajúceho sa na p.č. 6150.

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

Stavby: - Byt č. 6 na 2.p. vo vchode č. 37 v bytovom dome s.č.2238 na parc. KN č. 6150 v k.ú. Spišská Nová Ves (s podielom na spol. častiach a spol. zariadeniach domu : 318/10000)

Pozemok p.č. 6150 zastavaná plocha vo výmere 414 m² v podiele 318/10000
evidované v LV č. 7861 v prílohe ZP

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
nie sú**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):** Územný plán mesta Spišská Nová Ves

https://www.spiskanovaves.eu/fileadmin/snv/user_upload/editor/editor1/dokumenty/uzemny_plan/2018/GRAFIKA/01_sirsie-vztahy_50000.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.6 v bytovom dome s.č. 2238, Spišská Nová Ves

POPIS

Oceňovaný byt č.6 sa nachádza na 2. poschodí v radovom bytovom dome s.č. 2238, vchod č. 37, na parcele č. 6150, ktorý má suterén a nadzemných podlaží. V suteréne bytového domu sa nachádzajú pivnice, kočíkárne, pracovne a spoločné priestory.

V nadzemných podlažiach (v 1. - 8. NP) v bytovom dome sa nachádzajú po dva byty s príslušenstvom.

Bytový dom bol vybudovaný na základe zistenia znalcovi z podkladov poskytnutých objednávateľom - zmluvy o prevode vlastníctva bytu, str.1, začiatok užívania bytového domu v roku 1975.

Objekt patrí do skupiny JKSO 803 32 - domy bytové typové s unifikovanými konštrukčnými panelovými sústavami. Konštrukčný systém je stenový panelový, strecha plochá jednoplášťová, krytina živičná.

Vnútorňá zvislá komunikácia je zabezpečená prefabrikovaným schodiskom a jedným výťahom v každej sekcii.

Bytový dom je vykurovaný z centrálnej kotolne

Bytový dom pozostáva z dvoch hlavných vchodov počtom bytov : 16 v každej sekcii.

Počet bytov na typických podlažiach: 2

Bytový dom je umiestnený na ul. J Wolkeru 37/6 v juhozápadnej časti mesta Sp. Nová Ves, prístupný po miestnej spevnenej komunikácii v lokalite s napojením na dopravný systém mesta Spišská Nová Ves.

Vzdialenosť do centra mesta je cca. 2,1 km.

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti - bytu č. 6 nebol znalcovi umožnený . Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil a obhliadku neumožnil.

Znalec vykonal obhliadku len z verejného priestranstva .

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii , čo bolo zrealizované aj v tomto prípade .

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa , ktorý mi poskytol ZP č.85/2021 vypracovaný Ing. Vlastimilom Kovalčíkom a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva .

Vzhľadom na skutočnosť , že obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená , znalec nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného bytu č.6 v bytovom dome s.č. 2238 .

Stavebno - technický popis bytu:

Byt č.6 nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu , pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, pričom príslušenstvo bytu tvorí: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica , ktorá je umiestnená v suteréne bytového domu .

Byt v čase obhliadky predpokladám v pôvodnom stave s bežným typovým štandardom vybavenia . Okná vymenené plastové EURO s izolačným dvojsklom so žaluziami (rok 2007) . Dvere vnútorné dyhované na báze dreva plné a prísklené. Steny bytu so štukovou omietkou a maľbami .

Bytové jadro bytu pôvodné umakartové .

Kúpeľňa v pôvodnom stave vybavená plechovou vaňou s vaňovou batériou so sprchou , umývadlom s umývadlovou stojankovou batériou . Povrchové úpravy stien kúpeľne z umývateľného umakartu , podlaha kúpeľne z PVC .

WC v ohodnocovanom byte pôvodné samostatné bez umývadla vybavené WC mísou kombi .Povrchové úpravy stien WC z umývateľného umakartu , podlaha vo WC z PVC .

Kuchyňa v oceňovanom byte s pôvodnou kuchynskou linkou na báze dreva .

V kuchynskej zostave sa nachádza kuchynský plynový sporák s el.rúrou a digestorom , ocel'ový smaltovaný drez so stojankovou kuchynskou batériou . Stena za kuch. linkou a okolo kuch. sporáku predpokladám s obložením keramickým obkladom . Podlaha v kuchyni pôvodná z PVC .

Podlahy v obytných miestnostiach bytu z PVC , v jednej izbe podlahovina RIGA .

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie, a to: poštová schránka, zvonček, všetka jeho vnútorná inštalácia / potrubné rozvody vody, kanalizácie, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, telefónu/,okrem tých , ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 318/10000.

Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, obvodové múry, chodby, priečelia, vchody, schodiská, strecha, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, vodorovné izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: výťahy, práčovne, kočíkárne, sušiarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, tepelné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Fasáda bytového domu je vybudovaná zo sendvičových obvodových panelov zateplená s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky .

V juhozápadnej časti od bytového domu sa nachádza prístupová komunikácia s parkoviskom - priečne stanie popri miestnej komunikácii .

Stavebno technický stav bytového domu je v čase obhliadky na dobrej úrovni zodpovedajúcej veku bytového domu a vykonaným rekonštrukciám bytového domu .

Ohodnocovaný byt č.6 podľa podkladov od objednávateľa predpokladám v pôvodnom stave priemerne udržiavaný .

Vzhľadom na stavebno - technické prevedenie , použité materiály , vykonanú rekonštrukciu a úroveň údržby bytového domu stanovujem jeho životnosť pri ohodnotení na 100 rokov.

Podrobný technický popis v tabuľke vybavenosti pri samotnom ohodnotení .

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*2,58	8,90
kuchyňa	3,44*1,81+ 0,93*1,58	7,70
Izba	3,46*4,74	16,40
Izba	4,72*3,47	16,38
Izba	3,48*3,47	12,08
kúpeľňa	1,59*1,60	2,54
WC	0,84*1,17	0,98
Výmera bytu bez pivnice		64,98
Pivnica	1,24*2,50	3,10
Vypočítaná podlahová plocha		68,08

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: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,85
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	20,64
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,05
4	Schody	3,00	1,40	4,20	3,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,41
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,94
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,60	4,80	4,23
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,11

10	Vnútorne keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,22
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,88
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,97
20	Výťahy	2,00	2,60	5,20	4,58
21	Ostatné	2,00	1,70	3,40	3,00
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,52
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	0,60	0,60	0,53
24	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,35
25	Povrchy podláh	2,50	0,30	0,75	0,66
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,06
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,20	0,80	0,70
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,52
35	Ostatné	2,50	1,60	4,00	3,52
Spolu		100,00		113,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 113,50 / 100 = 1,135$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,954 * 1,037 * 1,1350 * 1,00$$

$$VH = 1\,513,89 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.6 v bytovom dome s.č. 2238, Spišská Nová Ves	1975	50	50	100	50,00	50,00

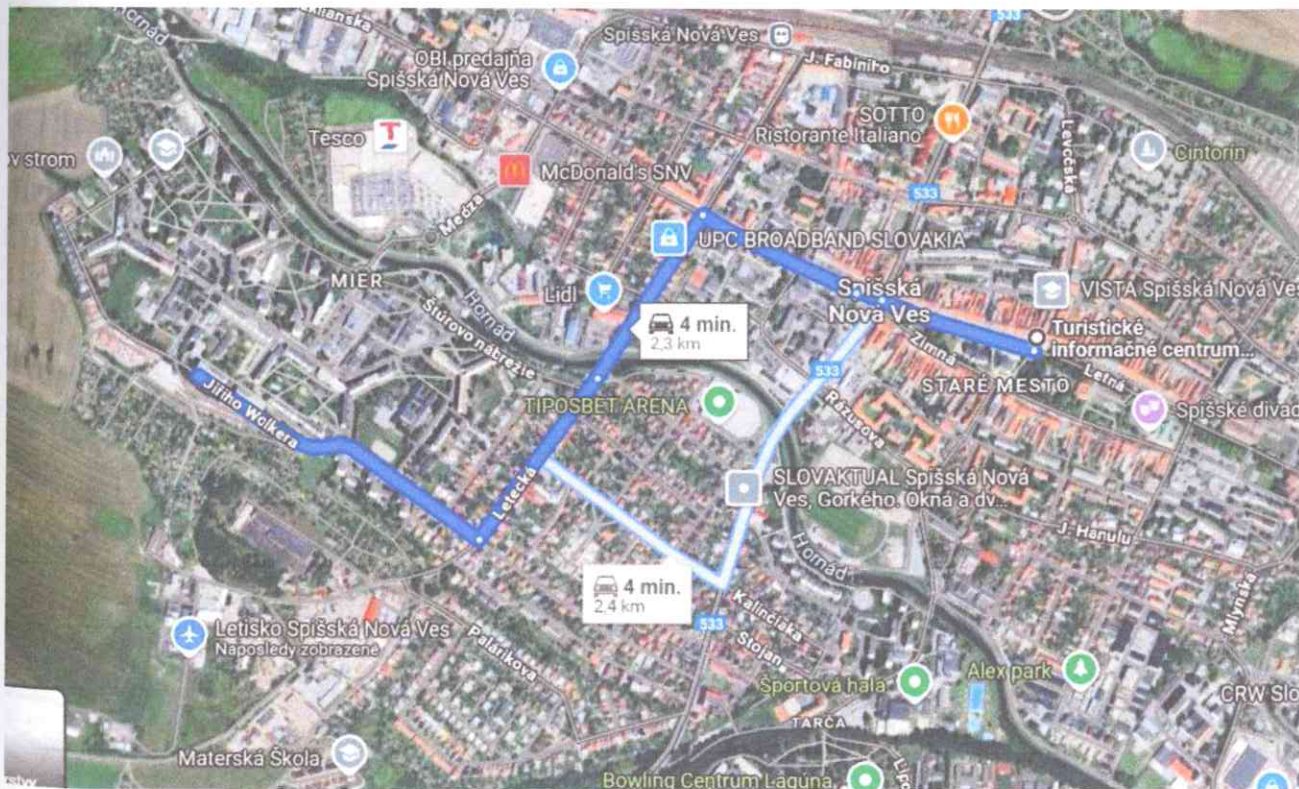
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,513,89 \text{ €/m}^2 \cdot 68,08 \text{ m}^2$	103 065,63
Technická hodnota	50,00% z 103 065,63 €	51 532,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Orientácia obytných miestností je na juhozápadnú svetovú stranu z dvoch izieb a na severovýchodnú svetovú stranu z kuchyne a z jednej izby.

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.
Doprava: Autobusová, MHD a železničná

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom a ohodnocovaný byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prípadné riziká su uvedené v LV č. 7861 v časti Tarchy:

Vlastník poradové číslo 25, 50 Záložné právo k bytu zo zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome V-720/04- 1090/2004,

Vlastník poradové číslo 25, 50 Zmluva o zriadení záložného práva č. 2000149329 v prospech Zinc Euro, a.s., Karpatská 3256/15, 058 01 Poprad na byt č. 6/2 v bytovom dome s.č.2238, číslo vchodu 37, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku registra CKN č.6150 v 318/10000 - podľa V-2263/2021 zo dňa 10.8.2021-2693/2021; Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 14.11.2024 v prospech HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44842414 - Z 2889/2024 - 3003/2024;

Vlastník poradové číslo 25 Okresný súd Spišská Nová Ves- Uznesenie sp. zn. 1C/83/2023-40 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva zo dňa 08.11.2023 na byt č. 6/2, číslo vchodu 37 v bytovom dome s. č. 2238, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 6150 v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 v p r o s p e ch Claims Collection, s.r.o., Národná 16A, 010 01 Žilina, IČO: 51875101- podľa /Z3020/2023/- 2966/2023; /Z- 3183/2023/- 3116/2023;

Iné riziká spojené s využívaním oceňovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

Popis k VŠH:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové domy v okresných mestách vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Je to dobrá nehnuteľnosť. Ohodnocovaný byt na základe podkladov od objenávateľa v pôvodnom stave so štandardným vyhotovením Dopyt s ponukou je výrazne vyšší. V blízkosti bytového domu je tiché prostredie s minimálnou prašnosťou od dopravy.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,84 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,84

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,840 + 1,680)	2,520
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,680
III. trieda	Priemerný koeficient	0,840
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,462
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,840 - 0,756)	0,084

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 výrazne vyšší	I.	2,520	10	25,20
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,680	30	50,40
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,680	7	11,76
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,520	5	12,60
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,840	6	5,04
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,462	10	4,62
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,680	8	13,44
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,840	6	5,04
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,840	5	4,20
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,520	9	22,68
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,840	7	5,88
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,520	7	17,64
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,520	6	15,12
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,680	4	6,72
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				

	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,520	5	12,60
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,680	20	33,60
	Spolu			145	246,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 246,54 / 145$	1,7
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 51\,532,82 \text{ €} * 1,700$	87 605,79 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je parcela č.6150, ktoré je uvedená v LV č.7861-čiastočný zo dňa 6.5.2025 v podiele 318/10000 nachádzajúce sa v obci Spišská Nová Ves, k. ú. Spišská Nová Ves. Parcela je situovaná v bežnom sídlisku pod bytovými domami v severozápadnej časti mesta. Parcela je prístupná po miestnej komunikácii spevnenej asfaltom asi 2,1 km od centra mesta.

V okolí sú bytové domy, zdravotné stredisko s lekárnou, pošta, základná a materská škola. V lokalite sú vybudované tieto verejné inž. siete: kanalizácia, vodovod, plynovod, elektr. sieť.

Vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku obce Sp. Nova Ves a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov v danej lokalite vzhľadom na ich polohu a využitie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
6150	zastavaná plocha a nádvorie	414,00	1/1	318/10000	13,17

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota: $VH_M = 9,96 \text{ €/m}^2$

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,	1,00

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,90 * 1,00$	6,7860
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,7860$	67,59 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 318/10000 * 27$ 982,26 €	889,84 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 6150	$414,00 \text{ m}^2 * 67,59 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 318/10000$	889,84
Spolu		889,84

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Predmetom ZP je byt č. 6 v bytovom dome s.č. 2238, na parc.č. 6150, ul. J. Wolkeru 37, v k.ú. Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.6 v bytovom dome s.č. 2238,Spišská Nová Ves		0,00	68,08	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoría	6150	13,17

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.6 na 2.poschodí bytového domu s.č. 2238 na parc. č. 6150 spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach domu zapísaných na LV č.7861- čiastočný a spoluvlastníckeho podielu na pozemku na parc.č. 6150 vo výmere 414 m2 zastavané plochy a nádvoría v podiele 318/10000 na ul. J.Wolkera č. 37 v kat. území Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.6 v bytovom dome s.č. 2238,Spišská Nová Ves	1/1	87 605,79
Pozemky		
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 6150 (13,17 m ²)	1/1 z 318/10000	889,84
Všeobecná hodnota celkom		88 495,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		88 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatosemtisícpäťsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 7861 v časti Tarchy

Vlastník poradové číslo 25, 50:

Záložné právo k bytu zo zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome V-720/04- 1090/2004,

Vlastník poradové číslo 25, 50:

Zmluva o zriadení záložného práva č. 2000149329 v prospech Zinc Euro, a.s., Karpatská 3256/15, 058 01

Poprad na byt č. 6/2 v bytovom dome s.č.2238, číslo vchodu 37, podiel na spoločných častiach, zariadeniach

domu a pozemku registra CKN č.6150 v 318/10000 - podľa V-2263/2021 zo dňa 10.8.2021-2693/2021; Zmluva

o postúpení pohľadávok zo dňa 14.11.2024 v prospech HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO:

44842414 - Z 2889/2024 - 3003/2024;

Vlastník poradové číslo 25:

Okresný súd Spišská Nová Ves- Uznesenie sp. zn. 1C/83/2023-40 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva zo dňa 08.11.2023 na byt č. 6/2, číslo vchodu 37 v bytovom dome s. č. 2238, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 6150 v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 v p r o s p e c h Claims Collection, s.r.o., Národná 16A, 010 01 Žilina, IČO: 51875101- podľa /Z3020/2023/- 2966/2023; /Z- 3183/2023/- 3116/2023;

Iné rizika a skutočnosti spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Kendiciach, dňa 22.07.2025

Ing. Pavel Jurko
znalec



IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka PS0001/25/73A zo dňa 7.5.2025
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7861 K. ú. Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves zo dňa 6.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- 3 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Spišská Nová Ves vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 22.6.2025
- 4 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, str. 1 s uvedením veku výstavby bytového domu
- 5 - Pôdorysný náčrt ohodnocovaného bytu, schematický pôdorys 3.NP s vyznačením ohodnocovaného bytu a schematický pôdorys suterénu s vyznačením umiestnenia pivnice
- 6 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke vonkajších priestorov, obhliadka spoločných priestorov dňa 16.7.2025 o 9:00 hod

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Naša značka
PS0001 /25/73A

Vybavuje
Platiť sa oplatiť s.r.o.

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
07.05.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, katastrálne územie Spišská Nová Ves, evidovaný na liste vlastníctva č. 7861 ako:

- byt č. 6, 2.p., vchod č. 37, ulica: J. Wolker, v bytovom dome súpisné č. 2238, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 6150
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod 6150, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 414 m², o veľkosti 318/10000.

Vlastníkom predmetu dražby je Sapara Mária r. Kuchárová, Mgr, narodená 24.02.1980, Námestie Majstra Pavla 5/5, Levoča, PSČ 054 01, spoluvlastnícky podiel v 1/2 a Sedláková Margita r. Kuchárová, narodená 01.02.1981, Matejovce nad Hornádom 115, Matejovce nad Hornádom, PSČ 053 21, spoluvlastnícky podiel v 1/2.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.



Jan Žemlička
konateľ spoločnosti
Platiť sa oplatiť s.r.o.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 810 Spišská Nová Ves
Obec : 526355 Spišská Nová Ves
Katastrálne územie : 857386 Spišská Nová Ves

Dátum vyhotovenia : 6.5.2025
Čas vyhotovenia : 15:39:00
Údaje platné k : 5.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7861 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6150	414	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

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
2238	6150	9	obytný dom J. Wolkeho 37,39		1

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

Pod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
	2	6	318/10000
Parcelné číslo	Miestna časť		
8			

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
25	Sapara Mária r. Kuchárová, Mgr., Námestie Majstra Pavla 5/5, Levoča, PSČ 054 01, SR, Dátum narodenia: 24.02.1980	1/2
Titul nadobudnutia: Oznámenie o začatí výkonu záložného č. PSO001/25/38A práva spoločnosťou Platiť sa oplatí s.r.o., IČO:45684618 a to formou dobrovoľnej dražby - nehn. -byt č. 6/2, číslo vchodu 37 v bytovom dome s. č. 2238, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 6150 v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 -P-29/2025-131/2025;		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Exekútorický úrad, Hlavné námestie 34, 060 01 Kežmarok - JUDr. Mária Hlaváčová 55EX 757/24 zo dňa 27.11.2024 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č.6/2 v bytovom dome s.č. 2238, číslo vchodu 37, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. CKN č. 6150 v 318/10000 v prospech Generali Česká pojišťovna, a.s., Spálená 75/16, 110 00 Praha, IČO: 45272956 s obmedzujúcim zákazom nakladať s nehnuteľnosťou - P-566/2024-3035/2024;		-
Exekútorický úrad, 060 01 Kežmarok, Hlavné námestie 34, - JUDr. Mária Hlaváčová 55EX 757/24 zo dňa 27.11.2024 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na byt č.6/2 v bytovom dome s.č. 2238, číslo vchodu 37, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku reg. CKN č. 6150 v 318/10000 v prospech Generali Česká pojišťovna, a.s., Spálená 75/16, 110 00 Praha, IČO: 45272956 s obmedzujúcim zákazom nakladať s nehnuteľnosťou - P-566/2024-3035/2024;		-
50	Sedláková Margita r. Kuchárová, Matejovce nad Hornádom 115, Matejovce nad Hornádom, PSČ 053 21, SR, Dátum narodenia: 01.02.1981	1/2
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1437/2023 zo dňa 28.04.2023 - 1232/2023; Rozsudok OS č. 5P/91/2017 -Z-1241/2023-1233/2023;		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PSO001/25/38A spoločnosťou Platiť sa oplatí s.r.o., IČO:45684618 a to formou dobrovoľnej dražby - nehn. -byt č. 6/2, číslo vchodu 37 v bytovom dome s. č. 2238, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 6150 v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 -P-29/2025-131/2025;		-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŽARCHY

K nehnuteľnosti vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 25, 50	Záložné právo k bytu zo zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome V-720/04-1090/2004,
Vlastník poradové číslo 25, 50	Zmluva o zriadení záložného práva č. 2000149329 v prospech Zinc Euro, a.s., Karpatská 3256/15, 058 01 Poprad na byt č. 6/2 v bytovom dome s.č.2238, číslo vchodu 37, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku registra CKN č.6150 v 318/10000 - podľa V-2263/2021 zo dňa 10.8.2021-2693/2021; Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 14.11.2024 v prospech HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44842414 - Z 2889/2024 - 3003/2024;
Vlastník poradové číslo 25	Okresný súd Spišská Nová Ves- Uznesenie sp. zn. 1C/83/2023-40 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva zo dňa 08.11.2023 na byt č. 6/2, číslo vchodu 37 v bytovom dome s. č. 2238, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 6150 v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech Claims Collection, s.r.o., Národná 16A, 010 01 Žilina, IČO: 51875101- podľa /Z-3020/2023/- 2966/2023; /Z- 3183/2023/- 3116/2023;

Výpis je nepoužitelný na právní úkony

Kó
Me
osa
Vyt

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

1/25

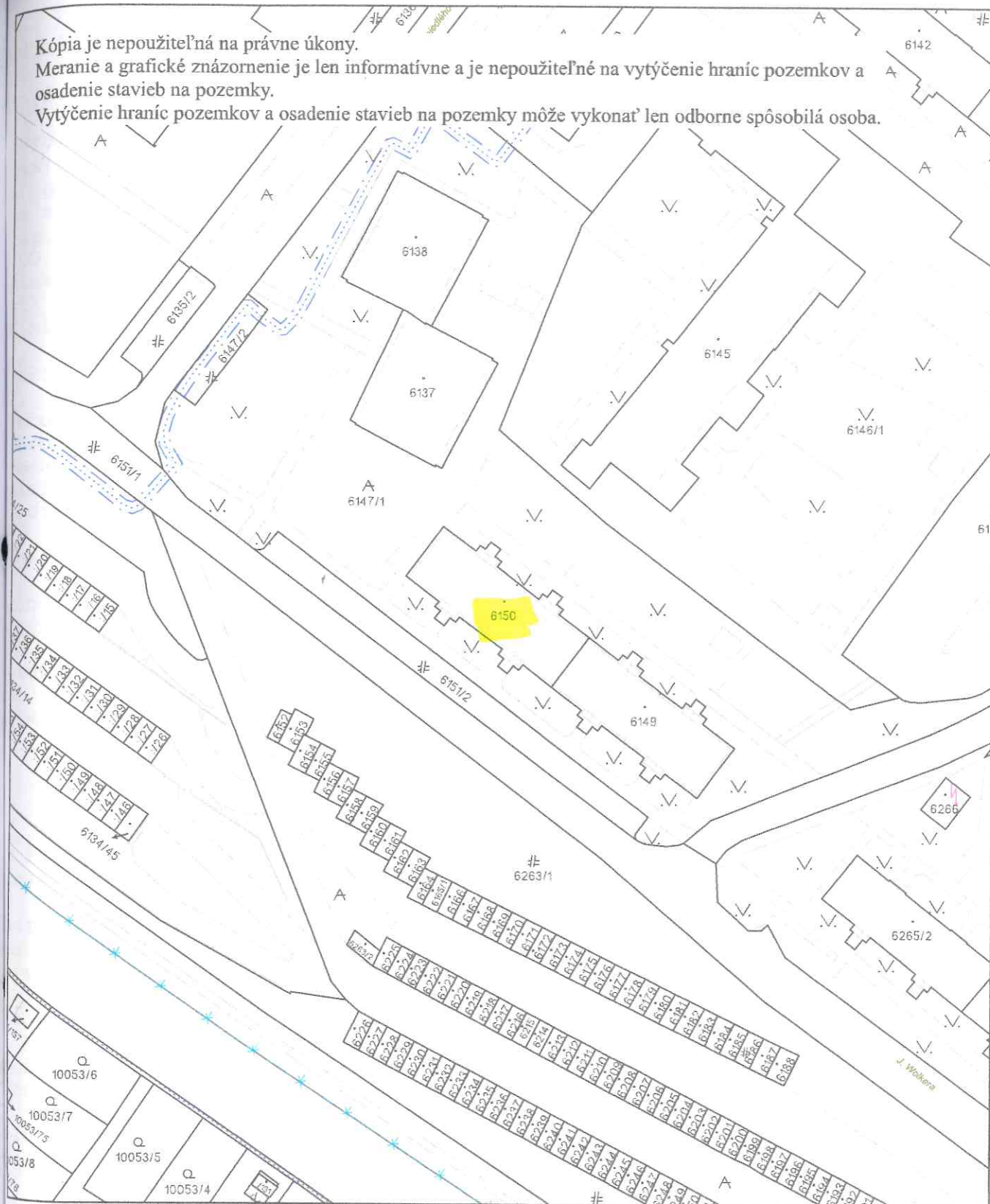
Úrad
katastr

Vyhoto
Dátum
Údaje

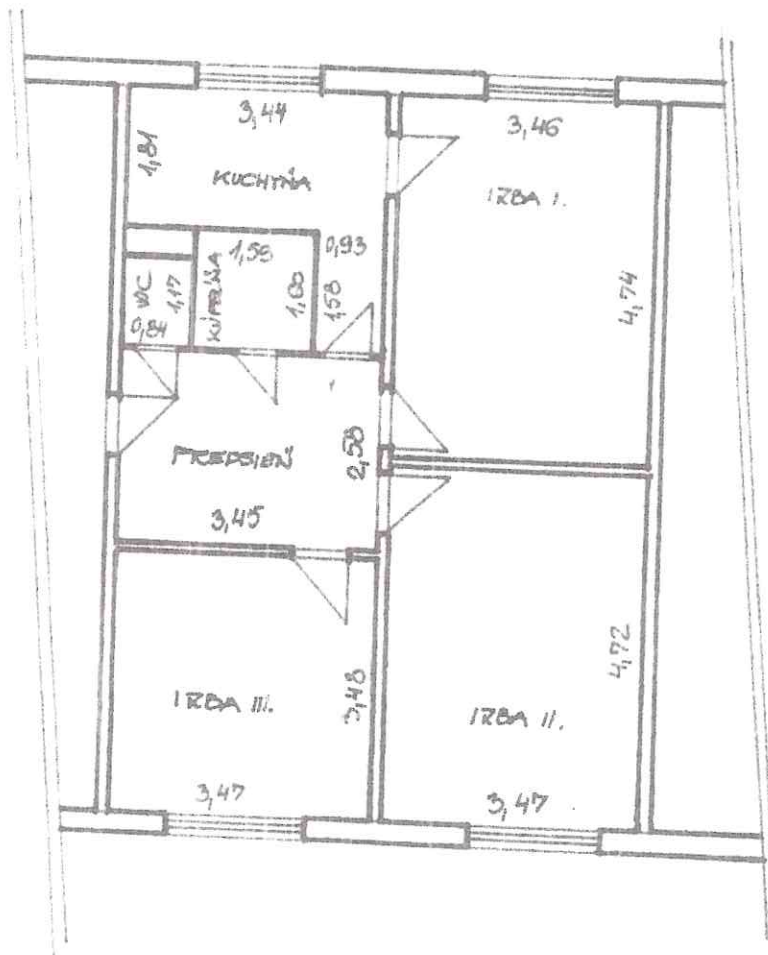
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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.



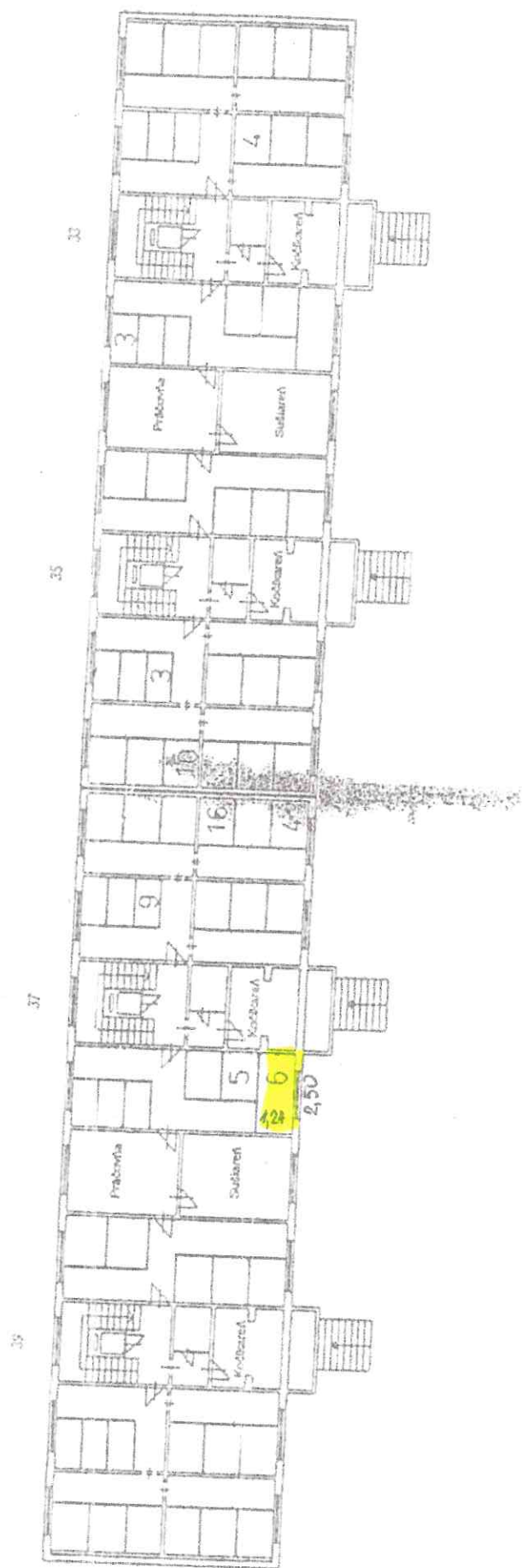
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Spišská Nová Ves	Obec Spišská Nová Ves	Katastrálne územie Spišská Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 6150		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 22. 6. 2025 19:38:43	Bez autorizácie		
Údaje platné k 20. 6. 2025 18:00:00			



Byt č. 6 v bytovom dome súp. č. 2238, k.ú. Spišská Nová Ves
Schematický pôdorys 3. NP domu s vyznačením umiestnenia bytu

Schematický pôdorys 3. NP domu s vyznačením umiestnenia bytu





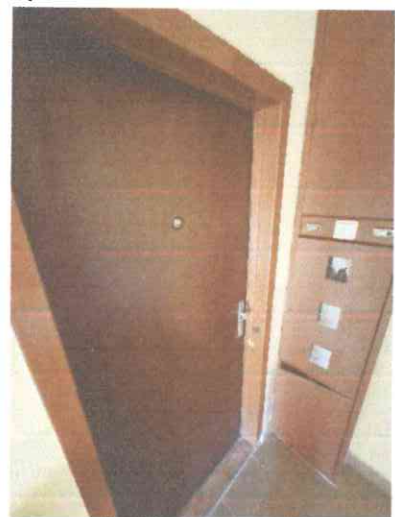
Byt č. 6 v bytovom dome súp. č. 2238, k.ú. Spišská Nová Ves
 Schematický pôdorys 1. PPP domu s vyznačením umiestnenia pivnice bytu



[Handwritten signature]



Vchodové dveře do ohodnocovaného bytu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 125/2025

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 podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca



