

Znalec: Ing. Vlastimil Kovalčík, Sama Chalupku 18, 052 01 Spišská Nová Ves
Evidenčné číslo 914875, tel: 0903217163
Zadávatel': Exekútorský úrad Košice, JUDr. Peter Cirbus, Študentská 1, Košice
Číslo spisu /objednávky: 30/2026 zo dňa 26.1.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 30/2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 2, na prízemí, spoluvlastnícky podiel na spol. častiach a zariadeniach byt. domu č.s. 3364 a pozemku parc. č. 2449/3, k.ú. Spišská Nová Ves, Nábr. Hornádu 5, Spišská Nová Ves; na účel exekúcie.



Počet strán posudku: 23 (z toho 8 príloh)

Počet vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č. 2 na prízemí, s príslušenstvom v bytovom dome s.č. 3364 v Spišskej Novej Vsi, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom parc. č. 2449/3, k. ú. Spišská Nová Ves, obec a okres Spišská Nová Ves.

2. Účel znaleckého posudku: exekučné konanie

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.2.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.2.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

Žiadosť o poskytnutie súčinnosti zo dňa 26.1.2026

Čestné prehlásenie o veku stavby

b) Obstarané znalcom:

List vlastníctva č. 9334 - obstarané cez internetový katastrálny portál nehnuteľností zo dňa 21.2.2026

Informatívna kópia z mapy obstarané cez internetový katastrálny portál nehnuteľností zo dňa 21.2.2026

Pôdorys nebytového priestoru so zameraním súčasného stavu

Fotodokumentácia : pohľady, foto vnútorného vybavenia a soc. zariadení

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1

m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (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:

nezistené.

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:

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.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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 kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – 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 nehnuteľností, 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej 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.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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,

VŠH_{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 porovnávaní:

- 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

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 9334 v k. ú. Spišská Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Stavby

bytový dom súpisné číslo 3364

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3364 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11366.

Byty a nebytové priestory

Nebytový priestor č. 2, vo vchode č. 5, na 1. p.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 362/10000

10 Tkáč Štefan, JUDr., Palárikova 20, Spišská Nová Ves, SR

Dátum narodenia : 6.4.1945 Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia: Žiadosť, Obvodný úrad ŽP č.3610/1993-5, OÚ-OŽP č.4997/2001-3, Znalecký posudok č.91/2005, technická dokumentácia - 1835/2005

C. Ľarchy:

Vecné bremeno - právo užívania pozemku parcely č.2449/3 vlastními bytov a nebytových priestorov domu s.č.3364 - V 2124/2005,

10 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech ESSO Slovensko, spol s.r.o., Drieňová 3, 821 01 Bratislava, IČO: 31362737 na nebytový priestor 2/1 na 1. nadzemnom podlaží bytového domu s.č.3364 na parcele 2449/3, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu v 362/10000 podľa V 1931/2007 zo dňa 16.8.2007 - 2019/2007,

10 Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov NEMAKO, Nábrežie Hornádu 3364/5, Spišská Nová Ves, IČO: 42325269 - Z 3804/2013 - 780/2014

Iné údaje: LV 11366

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.2.2023

Zameranie vykonané dňa 21.2.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.2.2023

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Zistené neboli rozdiely oproti katastrálnej mape.

Skutkový stav bol zistený meraním a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra: na liste vlastníctva je uvedené, že nebytový priestor je na 1. p. nebyt. priestor sa nachádza na prízemí bytového domu.

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

Nebytový priestor č. 2, prízemie, vchod 5, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 362/10000

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

Pozemok parcela č. 2449/3 (nie je vo vlastníctve vlastníka).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 2

POPIS

Nebytový priestor č. 2 sa nachádza na prízemí 4 podlažného bytového domu s. č. 3364 na ul. Nábrežie Hornádu č. 5 v Spišskej Novej Vsi, v ľavej sekcii z južného pohľadu. Nachádza sa blízko centra mesta, v tichej zóne pri prevládajúcej zástavbe bytovými domami, 5 min. chôdzou do centra.

Nebytový priestor pozostáva z 2 miestností - kancelárií a príslušenstva. Príslušenstvom je WC a predsieň.

Je postavený v roku 2001. Okná drevené euro s izolačným diermálnym sklom a žalúziami, keramická dlažba v celom priestore. Omietky sú štukové, vo WC keramické obklady. Sprchový kút, 1 umývadlo. Vo WC záchod kombi a umývadlo. Dvere plné a presklenné, vchodové drevené. Elektroinštalácia je svetelná s ističmi. Vodovodné batérie 2 ks páková umývadlová a sprchová. Rozvody vody v byte plastové, kanalizácia plastová. Nebytový priestor je stredný, orientácia miestností J. Hodnotím ho ako dobrý.

Bytový dom je postavený v roku 2001 z pálených tehál, predmetný priestor sa nachádza na prízemí 3 poschodovej bytovky v strednej sekcii, prevádza sa na ňom bežná údržba, je v dobrom technickom stave.

Bytový dom je osadený na betónových základoch - pilótach, s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Jedná sa o netypový bytový dom tehlový, schodisko je železobetónové, s povrchom z keramickej dlažby, strecha sedlová, strešná krytina plechová Rova. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu s náterom, podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby (chodba na prízemí, podesty a medzipodesty). Vnútorne omietky sú štukové, fasáda zateplenie, škrabaná omietka. Vnútorne dvere v spoločných priestoroch sú drevené rámové, vchodové euro, presklenné. Bytový dom je napojený na verejné siete: vodovod, kanalizáciu, plyn, elektrinu a telefón. Bleskozvod je osadený, domový telefón s vrátnikom, vo vchode nie je výťah.

Obhliadkou bytového domu som nezistil žiadne vážne poruchy a vady, ktoré by bránili riadnemu užívaniu stavby. Vzhľadom na technický stav, údržbu a intenzitu využívania domu a bytu uvažujem so základnou životnosťou 80 rokov, vypočítaná životnosť lineárnou metódou.

Objekt svojim stavebno-technickým charakterom a usporiadaním spĺňa podmienky bytového domu podľa STN 73 4301, čl.2.3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Miestnosť 4,142*2,925	12,12
Miestnosť 3,478*4,122-1,823*1,125	12,29
Miestnosť 2,723*4,129	11,24
WC 1,702*0,988	1,68
Predsieň $3,418*0,233+2,148*(0,931-0,233)+(3,418-2,148)/2*(0,931-0,233)/2$	2,52
Vypočítaná podlahová plocha	39,85

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Počet miestností: 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	1,30	6,50	6,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	21,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,91
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,49
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,44
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,47
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,47
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,47
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,96
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,47
	Spolu	100,00		101,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 101,10 / 100 = 1,011$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,057 * 0,939 * 1,0110 * 1,02$$

$$VH = 1\,277,93 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 2	2001	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,277,93 \text{ €/m}^2 * 39,85 \text{ m}^2$	50 925,51
Technická hodnota	68,75% z 50 925,51 €	35 011,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



Byt. dom

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Obytný dom sa nachádza blízko centra mesta v tichej zóne prevládajúcej zástavby bytovými domami. Dopyt po kúpe nehnuteľnosti - bytov podobného typu v meste je v rovnováhe. Ide o územie s kompletne vybudovanými inžinierskymi sieťami (vodovod, plyn, kanalizácia, elektrické a komunikačné vedenie). Hustota obyvateľstva v území je nižšia, sú tu ďalšie bytové domy s počtom bytov do 20. Sídliisko je vybavené bežnou občianskou vybavenosťou, v blízkosti je materská škola, základné školy, pošta, nákupné stredisko. Bytový dom je 5 podlažný, bez občianskej vybavenosti. Pri bytovom dome sa nachádzajú ďalšie bytové domy, ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza v strednej sekcii, s orientáciou miestností J. Nezamestnanosť v regióne sa pohybuje do 5 %. Železničná, autobusová doprava je do 10 min. chôdze, zastávka MHD je v blízkosti obytného domu. V blízkosti sa nachádza prírodná lokalita asi 10 minút autom Slovenský raj- Čingov. Je tu bežný hluk a prach z dopravy. Nebytový priestor hodnotím ako priemerný.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

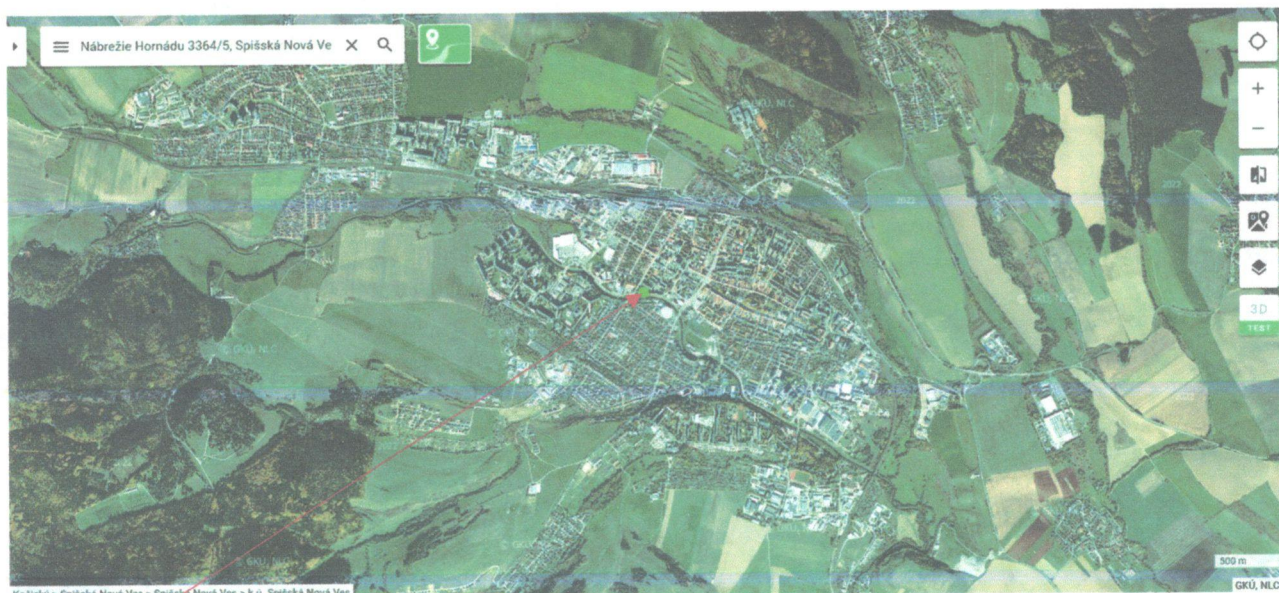
Jedná sa o bytový dom určený na bývanie. Bytový dom je bez občianskej vybavenosti, s príslušnými spoločnými a pivničnými priestormi využívanými vlastníckmi bytov v bytovom dome. Hodnotený nebytový priestor sa nachádza na prízemí, využívaný na kancelárie, zmena účelu nie je predpokladaná.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká a obhliadkou nehnuteľnosti som nezistil žiadne vážne poruchy a vady, ktoré by bránili riadnemu využívaniu nehnuteľnosti.
Exekútorský úrad Košice.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Byt. dom

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanou ÚSI ŽU v Žiline a vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle, k časovej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Na základe uvedeného priemerný koeficient stanovujem na 0,7, čo je vyššia hranica pre bytové budovy s vekom 0 - 60 rokov (opotrebenie 0 - 60% podľa tabuľky v časopise Znalectvo 3/2003, str.50 - orientačné koeficienty polohovej diferenciacie III. trieda v SR). Vzhľadom k polohe a turistickému ruchu som zvýšil koeficient 0,6 o 0,1 (časopis Znalectvo str. 50:... , v prípade ak ide o zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti na bývanie a rekreáciu, je možné priemerný koeficient diferenciacie zvýšiť maximálne o 0,1 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu."). Táto hodnota je upravená o vplyvy, ktoré sú najmä - poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, trh s nehnuteľnosťami, typ nehnuteľnosti, názor znalca, občianska vybavenosť, pracovné možnosti obyvateľstva, kvalita životného prostredia a pod. Uvedené vplyvy sú podľa kvality zostavené do piatich tried a vzájomne interpolované podľa tabuľky.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,070	6	0,42
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,385	10	3,85
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,100	9	18,90
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			145	212,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 212,17 / 145	1,463
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 35 011,29 € * 1,463	51 221,52 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č. 2 na prízemí s príslušenstvom, v bytovom dome s.č. 3364 v Spišskej Novej Vsi, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, k. ú. Spišská Nová Ves, obec a okres Spišská Nová Ves.

Všeobecná hodnota nebytového priestoru č. 2 na prízemí s príslušenstvom, v bytovom dome s.č. 3364 v Spišskej Novej Vsi, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, k.ú. Spišská Nová Ves, obec a okres Spišská Nová Ves bola vypočítaná podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov metódou polohovej diferenciácie k dátumu ohodnotenia, t. j. ku dňu 22.2.2023.

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.2.2023, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Nebytový priestor č. 2	51 221,52
Všeobecná hodnota celkom	51 221,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	51 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatjedentisícdivesto Eur	

V Spišskej Novej Vsi, dňa 21.02.2026



Ing. Vlastimil Kovalčík

IV. PRÍLOHY

List vlastníctva č. 9334 z katastrálneho internetového portálu zo dňa 21.2.2026 - 2 strany

Kópia katastrálnej mapy z internetového portálu zo dňa 21.2.2026 - 1 strana

Žiadosť o poskytnutie súčinnosti zo dňa 26.1.2026 - 1 strana

Čestné prehlásenie o veku stavby - 1 strana

Pôdorys nebytového priestoru so zakreslením skutočného stavu - 1 strana

Fotodokumentácia - 3 strany

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 810 Spišská Nová Ves Dátum vyhotovenia : 21.2.2026
Obec : 526355 Spišská Nová Ves Čas vyhotovenia : 10:26:15
Katastrálne územie : 857386 Spišská Nová Ves Údaje platné k : 20.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9334 ČIASŤ Č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3364	2449/3	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2449/3 pod stavbou s.č. 3364 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11366.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) 5	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 362/10000
Súpisné číslo 3364	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	
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
10	Tkáč Štefan, JUDr., Palárikova 20, Spišská Nová Ves, SR, Dátum narodenia: 06.04.1945		1/1
	Titul nadobudnutia: Žiadosť, Obvodný úrad ŽP č.3610/1993-5, OÚ-OŽP č.4997/2001-3, Znalecký posudok č.91/2005, technická dokumentácia - 1835/2005,		
	Iné údaje: 3 kancelárie - nebyt.priestor č.2		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Exekútorský úrad Košice, Študentská 1, 040 01 Košice, JUDr. Peter Cirbes- 293EX 687/23 zo dňa 11.12.2025- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti- nebytový priestor č. 2/1, číslo vchodu 5 v bytovom dome s. č. 3364 na pozemku registra C KN č. 2449/3, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 2449/3 v podiele 362/10000 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Poprad, Moyzesova 3368, 058 01 Poprad, IČO: 36168815- P- 41/2026- 308/2026;		-

Exekútorský úrad Košice, Študentská 1, 040 01 Košice, JUDr. Peter Cirbes- 293EX 687/23 zo dňa 26.01.2026- Exekučný príkaz predajom nehnuteľnosti- nebytový priestor č. 2/1, číslo vchodu 5 v bytovom dome s. č. 3364 na pozemku registra C KN č. 2449/3, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C KN č. 2449/3 v podiele 362/10000 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Poprad, Moyzesova 3368, 058 01 Poprad, IČO: 36168815- P- 42/2026- 309/2026;	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Legenda

Druh nebytového priestoru
1 Zariadenie obchodu

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

LV-11366,

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno - právo užívania pozemku parcely č.2449/3 vlastníkmi bytov a nebytových priestorov domu s.č.3364 - V 2124/2005,
Vlastník poradové číslo 10	Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru zo zákona v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov NEMAKO, Nábrežie Hornádu 3364/5, Spišská Nová Ves, IČO: 42325269 - Z 3804/2013 - 780/2014,
Vlastník poradové číslo 10	Exekútorský úrad Košice, Jantárova 30, 040 01 Košice, JUDr. Peter Cirbes- 293EX 54/23 zo dňa 12.06.2024- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nebytový priestor č. 2/1, číslo vchodu 5 v bytovom dome s. č. 3364 na pozemku registra C KN č. 2449/3, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 362/10000 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Poprad, Moyzesova 3368, 058 01 Poprad, IČO: 36168815- Z- 1477/2024- 1452/2024;
Vlastník poradové číslo 10	Exekútorský úrad Košice, Jantárova 30, 040 01 Košice, JUDr. Peter Cirbes- 293EX 687/23 zo dňa 12.06.2024- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nebytový priestor č. 2/1, číslo vchodu 5 v bytovom dome s. č. 3364 na pozemku registra C KN č. 2449/3, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 362/10000 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Poprad, Moyzesova 3368, 058 01 Poprad, IČO: 36168815- Z- 1478/2024- 1453/2024;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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

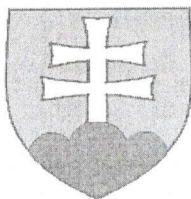


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Spišská Nová Ves	Obec Spišská Nová Ves	Katastrálne územie Spišská Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2449/3		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	21. 2. 2026 10:25:42	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 2. 2026 18:00:00		

0000001980660



293EX 687/23



Exekútorský úrad Košice
Súdny exekútor JUDr. Peter Cirbes
Študentská 1, 040 01 Košice

Tel.: 055/7994905, 0911924075 e-mail: peter.cirbes@ske.sk

Ing. Vlastimil Kovalčík
Sama Chalupku 18
052 01 Spišská Nová Ves

Naša značka: 293EX 687/23

Vybavuje: JUDr. Cirbes

26. január 2026

VEC

Žiadosť o poskytnutie súčinnosti pri výkone exekučnej činnosti

Na základe § 138.ods.1 zákona č.233/1995 Z .z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a na základe Poverenia na vykonanie exekúcie číslo **6123400461** zo dňa **29.09.2023** vydaného **Okresným súdom Banská Bystrica**, žiadam o poskytnutie súčinnosti pri vykonávaní exekúcie a to o vypracovanie znaleckého posudku a odborného posudku na nehnuteľnosť vo vlastníctve povinného:

JUDr. Štefan Tkáč, Palárikova 2269/20, 052 01 Spišská Nová Ves, nar. 06.04.1945

vedenú v katastri nehnuteľností okres Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, kat. úz. Spišská Nová Ves, číslo listu vlastníctva 9334:

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3364	2449/3	9	bytový dom		1

Byty

Počet bytov: 8

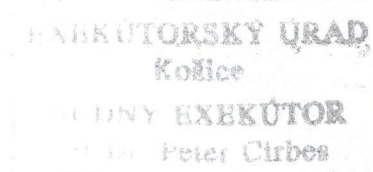
Počet vlastníkov: 8

Vchod (číslo) 5	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 362/10000
Súpisné číslo 3364	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluovlastnícky podiel
10	Tkáč Štefan, JUDr., Palárikova 20, Spišská Nová Ves, SR, Dátum narodenia: 06.04.1945		1/1

Znalecký posudok musí obsahovať cenu zistenú podľa cenového predpisu a trhovú cenu nehnuteľností, v časti o trhovej cene sa jednotlivo odhadnú závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie, ako aj závady, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.


JUDr. Peter Cirbes
súdny exekútor

Príloha: list vlastníctva



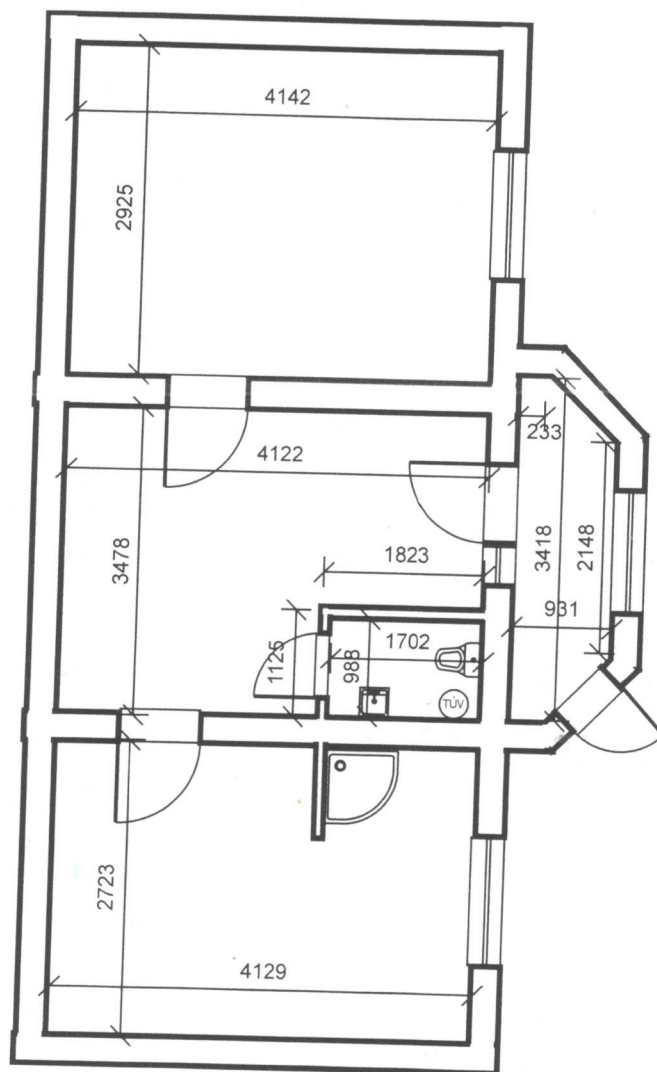
Čestné prehlásenie

Ja PaedDr.Mgr. Lucia Tkáčová, nar. 17.2.1975, bytom Paláriková 20, Spišská Nová Ves týmto čestne prehlasujem, že podľa oznámenia pôvodného vlastníka – darcu JU Dr.Štefana Tkáča, bytom Paláriková 20, Spišská Nová Ves bol uvedený byt č. 8 na 5. poschodí, vchod 5 v obytnom dome s.č. 3364 stojacom na parc.č. 2449/3 v kat.území Spišská Nová Ves a aj uvedený obytný dom dokončený v roku 2001

Spišská Nová Ves, dňa 05.09.2016


.....
podpis

Pôdorys nebytového priestoru č. 2





Pohľad južný



Pohľad severný



Pohľad z juhovýchodu



Chodba v bytovom dome



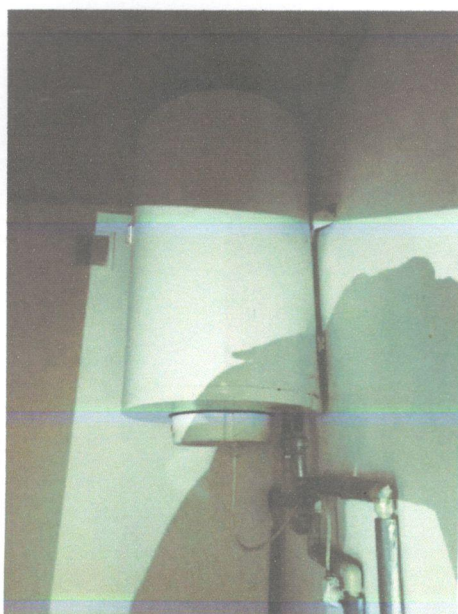
Schody v bytovom dome



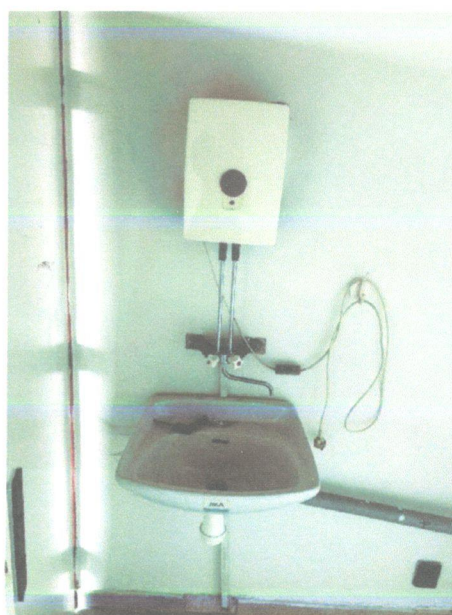
Sprcha v kancelárii



Kancelária



Ohrev TUV



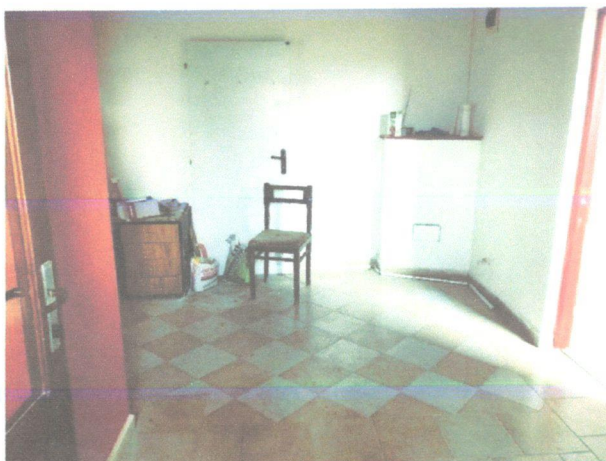
Kancelária



WC



Kancelária



Izba



Kancelária

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 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914875.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 30 znaleckého denníka č. 2026.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 30/2026.

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

