

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

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

Číslo spisu (objednávky): 025/2026 zo dňa 19.08.2026

ZNALECKÝ POSUDOK **č.141/2026**

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Letná 15 v katastrálnom území Poprad, obec Poprad, okres Poprad, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.4411:

- byt č.5/2.poschodie vo vchode 15 bloku Súlad, ul. Letná, or.č.13,15 súp.č.3477 na parc.č.3226/66 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 3331/239136

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby

Počet strán (z toho príloh): 23 (9)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:
Stanovíť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Poprad, obec Poprad, okres Poprad, a to **bytu č.5/2.poschodie vo vchode 15** bloku Súlad, ul. Letná, or.č.13,15 súp.č.3477 na parc.č.3226/66, s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 3331/239136. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.4411.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 21.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 22.09.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 025/2026 zo dňa 19.08.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Potvrdenie o veku stavby bytového domu vydal Tatranský správcovský dom dňa 07.09.2026

b) Získané znalcom :

- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky dňa 21.09.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.4411, k.ú. Poprad, vytvorený ISKN dňa 19.08.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú.Poprad, vytvorená ISKN dňa 19.08.2026
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti pri miestnom šetrení dňa 21.09.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.09.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách nehnuteľností dostupných v čase ohodnotenia na realitných portáloch.

6.Použité právne predpisy a literatúra :

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

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

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

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

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

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

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2026

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

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

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

7. Definície použitých pojmov :

- **Bytové budovy** sú určené na dlhodobé bývanie, v ktorých najmenej polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých

miestností je určená pre byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov; členia sa na rodinné a bytové domy. Medzi bytové budovy patria aj budovy určené na dlhodobé bývanie pre seniorov, budovy určené na detské domovy a budovy pre marginalizované sociálne skupiny.

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

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

I. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q.2026.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

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

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

$$VŠH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V Poprade a ďalších lokalitách mesta boli zistené nasledovné ponuky menších bytov s uvedenou kúpnu cenou:

Rastislavova - 1i byt 37m² kompletne zrekonštruovaný a zariadený, zasklená lodžia na 7/13p zatepleného panelového domu za 138900 Eur (3754 Eur/m² vrátane zariadenia)

Suchoňova - 1i-byt 35m² kompletne zrekonštruovaný, zasklená lodžia na 8/8p panelového zatepleného domu, za 128000 Eur (3657 Eur/m²)

Rovná - 1i byt 35m², staršia čiastočná rekonštrukcia, na 2/4.poschodí tehlového domu za 111999 Eur (3200 Eur/m² s parkovacím miestom)

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.4411 - čiastočný výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 19.08.2026

Okres : 706 Poprad

Obec : 523381 Poprad

Kat.ú. : 848174 Poprad

A. Majetková podstata:

STAVBY

Blok Súlad, ul. Letná, or.č.13,15, súp.č.3477 na parc.č.3226/66

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3226/66 pod stavbou s.č. 3477 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5830.

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

BYTY

Vchod 15, 2.poschodie, byt č.5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve **3331/239136**

44 Šavel Juraj r. Šavel, SNP 55/27, Hranovnica, PSČ 059 16, SR,

Dátum narodenia: 22.10.1997

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve 2D 279/2010 právoplatné dňa 13.04.2011, Z 1422/11 Žiadosť o zápis zmeny trvalého bydliska, R-493/2019

Poznámky:

Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Stanislava Kolesárová - Poznamenáva sa upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva 84EX 1032/21 zo dňa 25.10.2021, P430/2021 (byt č. 5/2.p. - 1/2) - číslo zmeny 3889/21

47 Šavel Kamil r. Šavel, Letná 3477/15, Poprad, PSČ 058 01, SR,

Dátum narodenia: 20.11.2001

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 2D 279/2010 právoplatné dňa 13.04.2011, Z 1422/11

C. Ťarchy:

Záložné právo podľa § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov domu s.č.3477.

Vlastník poradové číslo 44 Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Stanislava Kolesárová - Poznomenáva sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 84EX 1032/21 zo dňa 28.02.2022, Z-996/2022 (byt č. 5/2.p. - 1/2) - číslo zmeny 891/22

Vlastník poradové číslo 44 Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Peter Kohút - Poznomenáva sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 84EX 370/23 zo dňa 16.09.2025, Z-3117/2025 (byt č. 5/2.p. - 1/2) - číslo zmeny 2496/25

Vlastník poradové číslo 47 Mesto Poprad, Nábřežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 42 Poprad, IČO: 00326470 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenie daňového nedoplatku číslo 81648/5624/2025 zo dňa 30.05.2025 právoplatné dňa 18.06.2025, Z-1795/2025; Z-2212/2025 (byt č. 5/2.p.) - číslo zmeny 1352/25; číslo zmeny 1679/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.09.2026 za účasti podielového spoluvlastníka pána Kamila Šavela so spolubývajúcim a znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť bola sprístupnená.

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

Projektová dokumentácia pôvodná nebola doložená. Rovnako nebol k dispozícii ani titul nadobudnutia ani iný doklad, z ktorého by bolo zrejmé príslušenstvo bytu a jeho výmera. Podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu výmera bytu je 33,31m². Plocha bytu s príslušenstvom (s pivnicou) zameraná pri obhliadke je 32,78m². Potvrdenie o veku bytového domu a schematické pôdorysy bytového domu bez koncovej rohovej sekcie boli poskytnuté správcom domu.

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

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely z dostupných údajov nezistené. Spoluvlastnícky podiel k pozemku nebol odkúpený.

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

- Byt č.5/2.poschodie vo vchode 15 bloku Súlad, ul. Letná, or.č.13,15, súp.č.3477 na pozemku parc.č.3226/66, bytový dom zaradený do užívania v roku 1991.

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 3331/239136

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

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

Predmetné územie je zaradené medzi existujúce plochy bývania – viacbytové domy

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 1-izbový byt č.5/2.poschodie, Letná 15, Poprad

Byt č.5 sa nachádza vo vchode č.15 na 2/8.poschodí radového nezatepleného panelového domu Súlad Letná 13,15 súp.č.3477 na pozemku parc.č.3226/66 v okresnom meste Poprad, a to na sídlisku Juh III, v južnej časti mesta.

Bytový dom mal v roku 2025 vymenený výťah, okolo roku 2021-2022 rekonštrukcia spoločných priestorov s výmenou nášľapných vrstiev podláh v komunikačných priestoroch a na schodišti (keramická dlažba). Vymenené sú aj okná vo väčšine bytov, v spoločných priestoroch po roku 2012, vchodové dvere. Energetický certifikát nebol dostupný.

Bytový dom bol postavený v roku 1991 ako radový s L ukončením na západnej strane v konštrukčnom systéme PS-82-PP s modulom nosných stien po 3600 mm a predsadenými lodžiami na jednom priečelí, rohová ukončujúca sekcia má predsadenú dvojicu lodží aj na druhej strane. Výťah je situovaný v zrkadle schodišťa.

Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Samonosný obvodový plášť je z vrstvených panelov. Priečne nosné steny sú hrúbky 150mm,

priečky sú betónové hr.80mm, Pôvodné bytové jadrá kovoplastické. Stropné konštrukcie sú z panelov hr.120mm. Konštrukčná výška systému je 2800mm. Tento variant je s predsadenými lodžiami na jednom priečelí. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, strecha plochá s mäkkou krytinou. Vertikálna komunikácia je zabezpečená dvojramenným železobetónovým schodiskom a výťahom v zrkadle schodišťa. Vykurovanie v bytoch je ústredné teplovodné radiátorové. Teplo a teplá voda sú dodávané z centrálneho zdroja. V dome je tiež inštalovaný rozvod elektriny, plynu, vody a kanalizácie. Okná sú prevažne novšie plastové, nahradené boli aj pásy okien na prízemí v spoločných priestoroch plastovými i oknami, niektorí vlastníci uzavreli aj lodžie posuvným rámovým zasklením. Dom bol zaradený do užívania v roku 1991, má 2 vchody, 9 podlaží, z toho je 8 poschodí s bytmi. V tomto vchode je 24 bytov, po 3 byty na každom poschodí. Na spodnom podlaží - prízemí sú pivnice k bytom, spoločné priestory. Podhľad spodného podlažia je obložený heraklitom. Vstupy sú z oboch dlhších priečelí - na jednom priečelí po vonkajšom schodišti na úroveň medzipodlažia.

Predpokladaná základná životnosť je 80 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Celková podlahová plocha bytu je vypočítaná podľa zamerania vrátane drevenej latkovej pivnice v spoločných priestoroch na najnižšom podlaží (prízemí), užívaná s bytom, má hodnotu **32,78m²**.

Byt je jednoizbový, v pôvodnom stave a s nedostatočnou údržbou. Tvorí ho predsieň, kuchyňa, izba, kúpeľňa, WC a pivnica na spodnom podlaží domu. Byt má aj lodžiu. Plyn bol v byte odpojený, na varenie sa využívala iba elektrická jednoplatnička. Bytové jadro je pôvodné kovoplastické. Elektroinštalácia pôvodná. Vybavenie kuchyne – pôvodná sektorová kuchynská linka s doplneným nerezovým drezom s odkvapkávajúcou plochou a pákovou batériou, digestor, plynový šporák odpojený. Je tu aj pôvodná potravinová skriňa. Na podlahe PVC, pri linke keramický obklad.

Kúpeľňa je vybavená jednoduchou smaltovanou vaňou a umývadlom, batérie pákové, je tu aj výtok pre pračku. WC je v samostatnej miestnosti vybavené kombi misou, na podlahe v jadre PVC. Vnútorne dvere pôvodné hladké do kovových zárubní. Okná sú pôvodné drevené zdvojené. Podlahy v byte sú PVC, pôvodná keramická dlažba na lodži.

Vykurovanie je teplovodné pôvodnými radiátormi – článkový liatinový v kuchyni a doskový v izbe s namontovanými termostatickými hlaviciami a osadenými meračmi. V byte je tiež rozvod NN, slaboprúdu, vody, kanalizácie, plyn v byte nie je. Na spodnom podlaží je malá latková pivnica užívaná s bytom.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami T0
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba	
1,44*2,65	3,82
Izba	
4,73*3,45	16,32
Kuchyňa	
2,08*3,45	7,18
Kúpeľňa	
1,65*1,89	3,12
WC	
1,29*0,8	1,03
Výmera bytu bez pivnice	31,47
Pivnica	
0,93*1,41	1,31
Vypočítaná podlahová plocha	32,78

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,199$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,93
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,71
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,88
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,93
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,96
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,97
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,91
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,46
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,97
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,97
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,97
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,96
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,97
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,73
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,97
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,46
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,46
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,96
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	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,97
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,15
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,94
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,46
	Spolu	100,00		101,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 101,50 / 100 = 1,015$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 1,0150 * 1,00$$

$$VH = 1 437,72 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1i byt č.5/2.posch.Letná 15, Poprad	1991	35	45	80	43,75	56,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 437,72 €/m^2 * 32,78m^2$	47 128,46
Technická hodnota	$56,25\% z 47 128,46 €$	26 509,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt sa nachádza 2/8.poschodí v nezateplenom panelovom dome Súlad na ulici Letná 15 v južnej časti okresného mesta Poprad. Dom je situovaný na sídlisku Juh III blízko športového areálu, detského ihriska neďaleko základnej školy s materskou, obchodov. Poloha je vhodná hlavne na bývanie. V dostupnosti ďalšie občianske vybavenie na úrovni okresného mesta – je tu aj nemocnica, pošta, športová hala, gymnázium a iné typy stredného školstva, mestský úrad, autobusová a železničná stanica, malé letisko, nákupné centrá, priemyselné a podnikateľské zóny v severnej i juhovýchodnej časti mesta. Mesto má cca 34 000 obyvateľov. Objekt je napojený na elektrickú energiu, CZT, vodovod, kanalizáciu, plyn, optickú sieť. Prístup do bytového domu je po verejnej komunikácii na parcele vo vlastníctve mesta (parc.č.3226/3).

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Bytový dom zatiaľ nebol hlbkovo obnovený. Po roku 2012 boli vymenené okná v spoločných priestoroch, vymenené sú aj vchodové dvere, podlahy v komunikačných priestoroch pred cca 5.rokmi, výťah v roku 2025. Byt bol v pôvodnom stave, s kovoplastickým bytovým jadrom, odpojený od plynu, na štandardné užívanie vyžaduje rekonštrukciu. Situovaný je na 2.poschodí v strednej sekcii. Orientácia miestností bytu na juh (kuchyňa, izba, lodžia). Je predpoklad ďalšieho využitia bytu na bývanie, aj formou prenájmu.

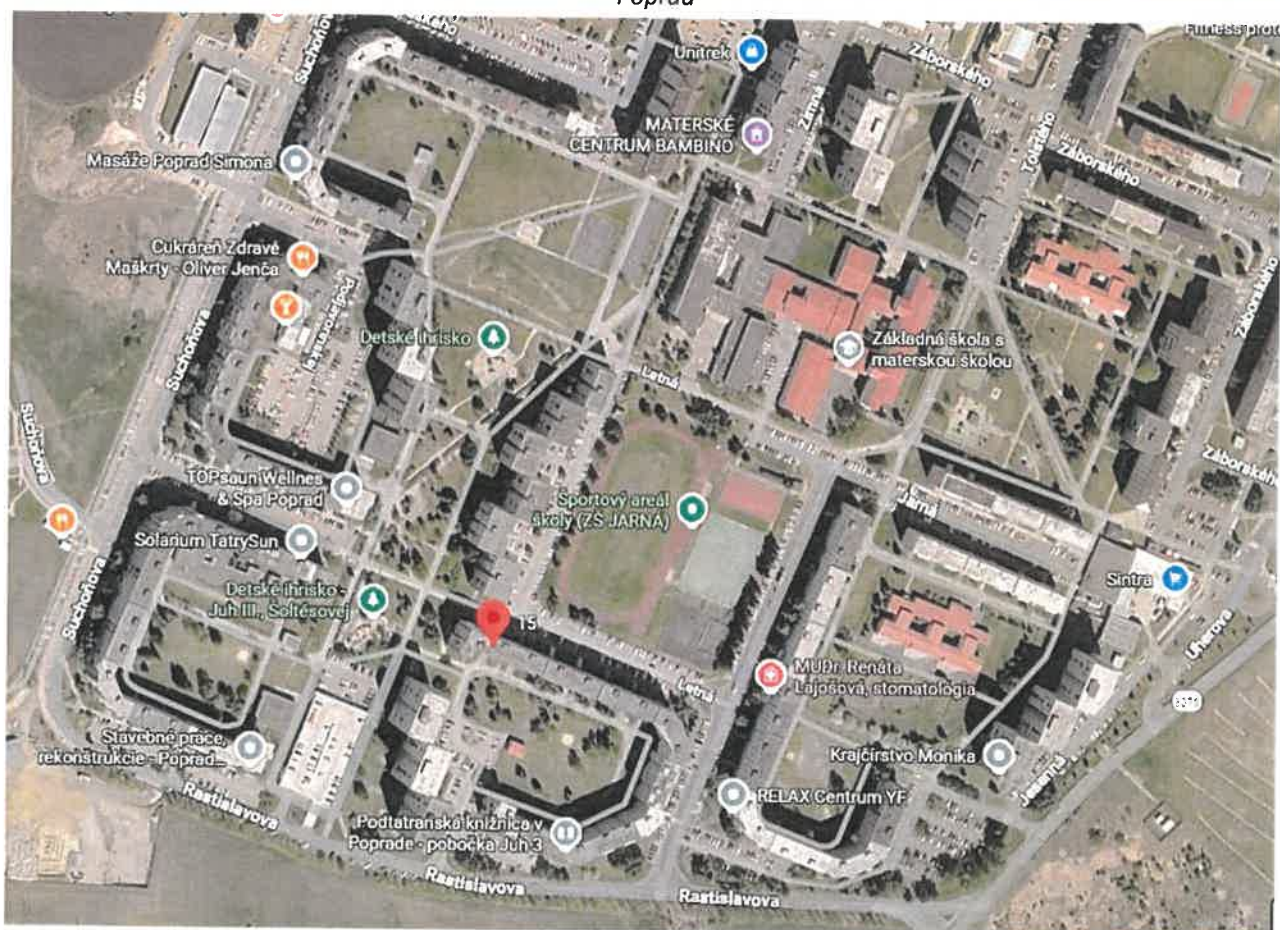
c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste vlastníctva sú evidované okrem záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome aj ťarchy záložného a exekučného záložného práva a poznámka o zriadení exekučného práva. K bytu nie je odkúpený

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



Poprad



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Byt sa nachádza na Sídlišku Juh v okresnom meste Poprad. Nezateplený panelový dom sa užíva od roku 1991. Miesto je vhodné hlavne na bývanie. Okolie je vybavené komplexným občianskym vybavením. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný. V susedstve sú obytné domy s počtom okolo 48 bytov, vo vchode 2 bytov. V dochádznej vzdialenosti je miestna preprava a následne aj autobus a železnica, letisko. Sídliisko je vybavené školami, škôlkami, poliklinikou, poštou, kultúrnym domom, pobočkami bánk, službami i obchodmi. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 5%. Príslušenstvo bytového domu tvoria spoločné priestory. Samotný byt bol v pôvodnom stave s pôvodným kovoplastickým jadrom, na štandardné využívanie vyžaduje opravu. Orientácia hlavných miestností je na juh. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 2/8.poschodí a charakterizujem ho ako priemerný. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt v nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000)	6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)	0,200

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 vyšší	II.	4,000	10	40,0
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,000	30	60,0
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	2,000	7	14,0
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,000	5	30,0
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,000	6	12,0
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,100	10	11,0
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,000	8	48,0
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,000	6	12,0

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,000	5	20,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	6,000	9	54,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,000	7	42,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,000	6	36,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,000	5	20,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	451,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 451,1 / 145$	3,111
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 26\,509,76 \text{ €} * 3,111$	82 471,86 €

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na liste vlastníctva sú evidované okrem záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome aj ťarchy záložného a exekučného záložného práva a poznámka o zriadení exekučného práva. K bytu nie je odkúpený spoluvlastnícky podiel k pozemku a je v súčasnosti odpojený od plynu.

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

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je byt č.5/2.poschodie v bytovom dome súp.č.3477 na parc.č.3226/66, Letná 15, Poprad. Merný ukazovateľ VŠH je 2516 Eur/m² podlahovej plochy bytu s príslušenstvom.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
1i byt č.5/2.posch.Letná 15, Poprad	82 4
Všeobecná hodnota celkom	82 4
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	82 500
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdvatisícpäťsto Eur	

V Košiciach, 22.09.2026



Ing. Martin H

fh

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 025/2026 zo dňa 19.8.2026
- Protokol z obhliadky 21.09.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č.4411 k.ú. Poprad
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Poprad
- Potvrdenie o veku bytového domu a schematické pôdorysy domu
- Pôdorys ohodnocovaného bytu zameraný
- Fotodokumentácia z obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 706 Poprad
Obec : 523381 Poprad
Katastrálne územie : 848174 Poprad

Dátum vyhotovenia : 19.8.2026
Čas vyhotovenia : 14:32:21
Údaje platné k : 17.8.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4411 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3477	3226/66	9	blok Súlad, ul. Letná, or.č. 13,15		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3226/66 pod stavbou s.č. 3477 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5830.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 15	Poschodie 2	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve 3331/239136
Súpisné číslo 3477	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
44	Šavel Juraj r. Šavel, SNP 55/27, Hranovnica, PSČ 059 16, SR, Dátum narodenia: 22.10.1997		1/2
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 2D 279/2010 právoplatné dňa 13.04.2011, Z 1422/11 Žiadosť o zápis zmeny trvalého bydliska, R-493/2019			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Exekutorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Stanislava Kolesárová - Poznamenáva sa upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva 84EX 1032/21 zo dňa 25.10.2021, P- 430/2021 (byt č. 5/2.p. - 1/2) - číslo zmeny 3889/21			
47	Šavel Kamil r. Šavel, Letná 3477/15, Poprad, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 20.11.2001		1/2
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 2D 279/2010 právoplatné dňa 13.04.2011, Z 1422/11			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky: Bez zápisu			

Správca - Neevidovani
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

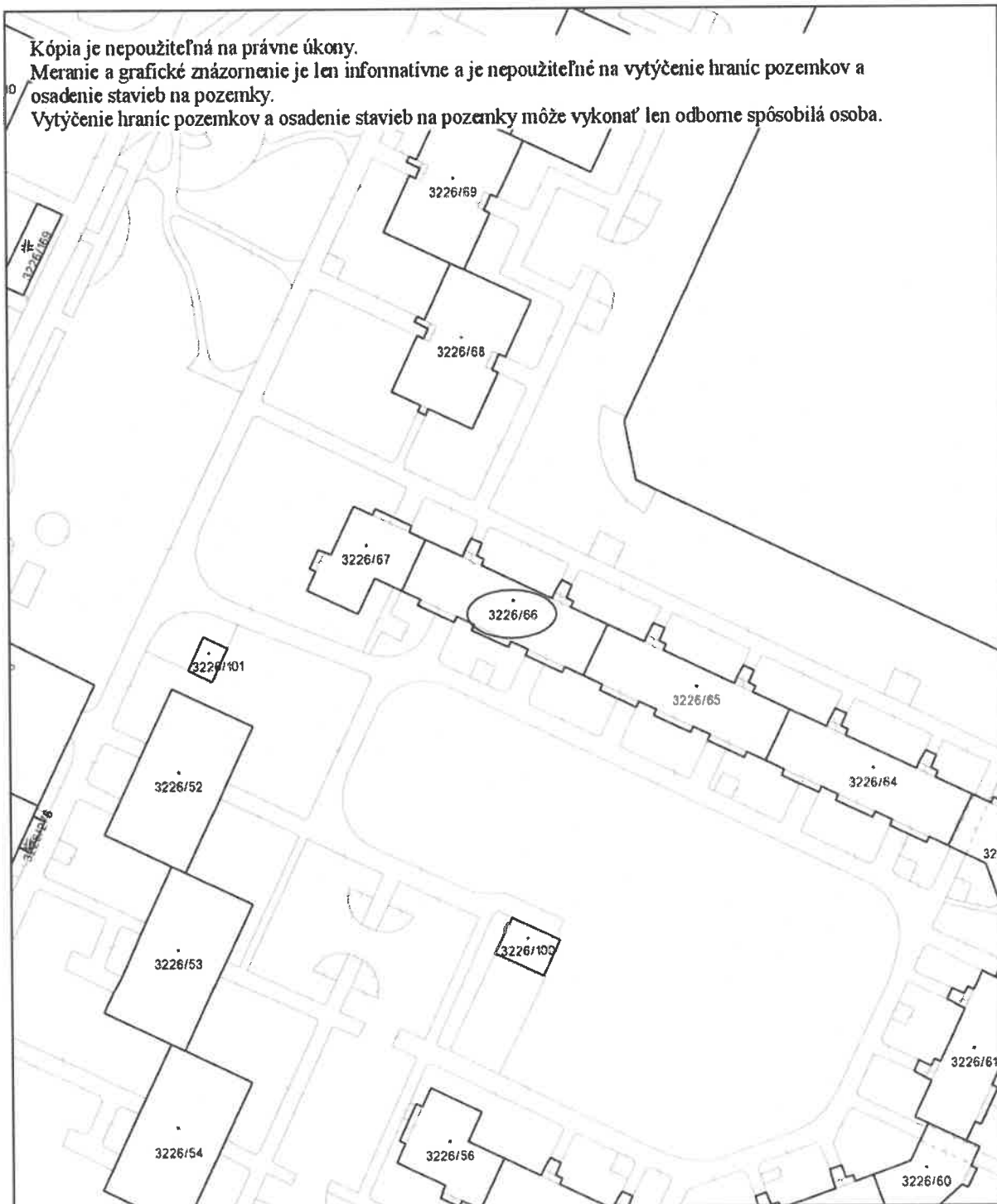
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov domu s.č.3477.
Vlastník poradové číslo 44	Exekutorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Stanislava Kolesárová - Poznamenáva sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 84EX 1032/21 zo dňa 28.02.2022, Z-996/2022 (byt č. 5/2.p. - 1/2) - číslo zmeny 891/22
Vlastník poradové číslo 44	Exekutorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Peter Kohút - Poznamenáva sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 84EX 370/23 zo dňa 16.09.2025, Z-3117/2025 (byt č. 5/2.p. - 1/2) - číslo zmeny 2496/25
Vlastník poradové číslo 47	Mesto Poprad, Nábrežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 42 Poprad, IČO: 00326470 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenie daňového nedoplatku číslo 81648/5624/2025 zo dňa 30.05.2025 právoplatné dňa 18.06.2025, Z-1795/2025; Z-2212/2025 (byt č. 5/2.p.) - číslo zmeny 1352/25; číslo zmeny 1679/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Poprad	Poprad	Poprad
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3226/66		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 19. 8. 2026 14:32:56		Bez autorizácie	
Údaje platné k 17. 8. 2026 18:00:00			

**POTVRDENIE
o veku stavby bytového domu**

Naša značka: Právne/2026

Vybavuje : Bc. Janíková
052/7731 750

Dátum : 07.09.2026

Vec: Potvrdenie

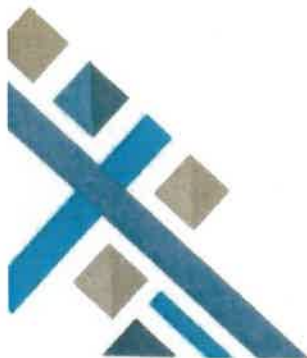
Tatranský správcovský dom s.r.o. Poprad týmto potvrdzuje, že bytový dom 48 b.j. SÚLAD nachádzajúci sa v Poprade, súpisné číslo 3477 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3226/66 k.ú. Poprad, bol odovzdaný do užívania v roku 1991.

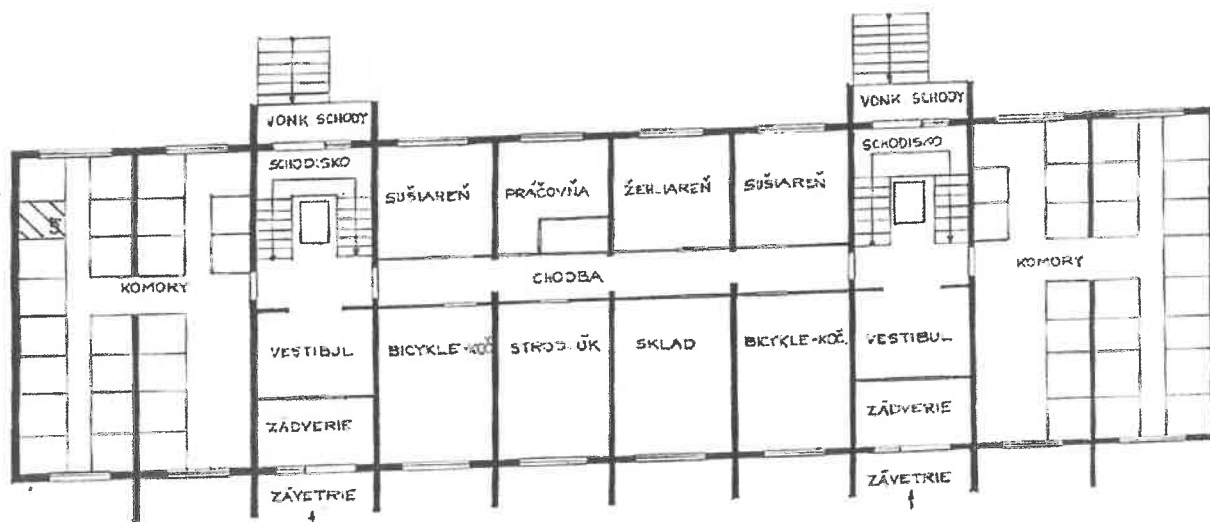
Potvrdenie sa vydáva pre úradné účely.

TATRANSKÝ SPRÁVCOVSKÝ DOM
s.r.o. Poprad
Ing. Viktória Sekerašová
vedúca technického úseku



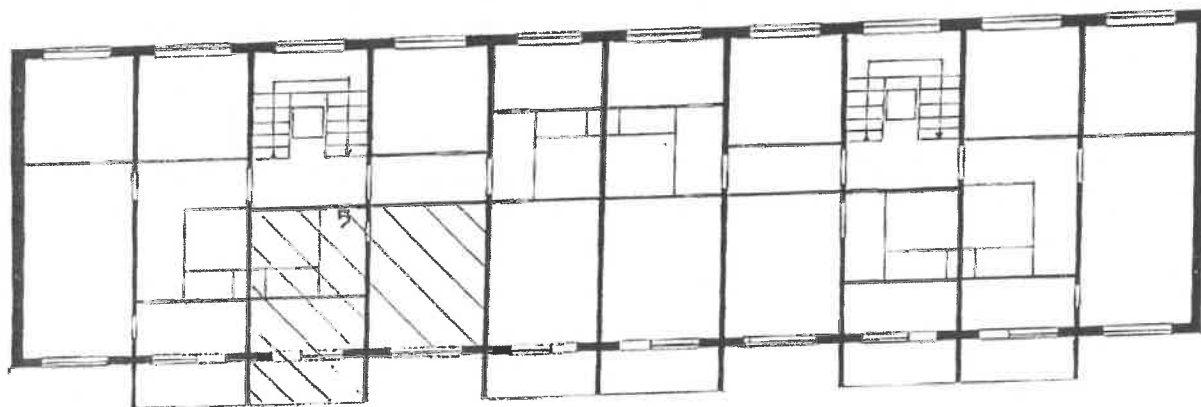
Ing. Viktória Sekerašová
vedúca technického úseku
Tatranský správcovský dom, s.r.o. Poprad





Okresné stavebné bytové družstvo
Majzlova 3368
058 01 POPRAD

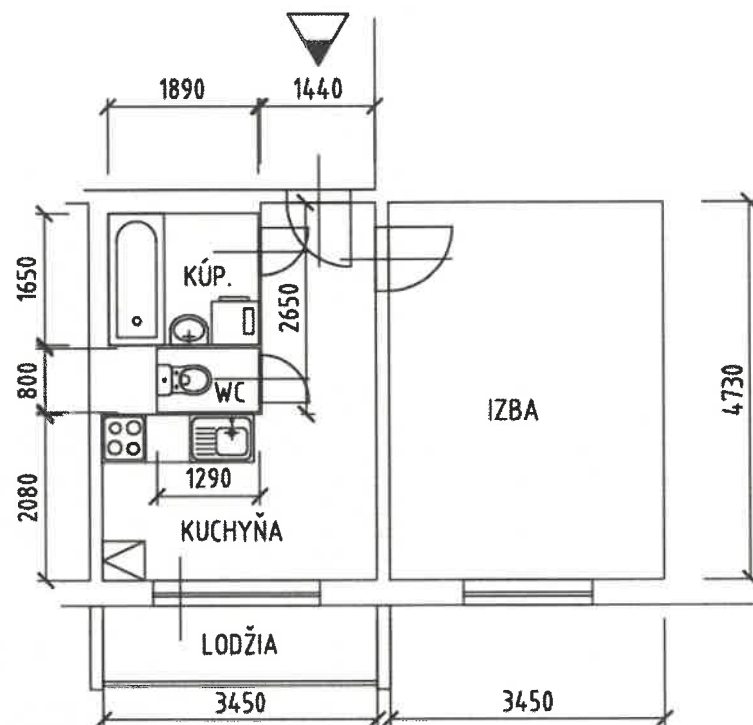
OBJEKT	48 BJ B. SÚLAD
LOKALITA	POPRAD - JUH 3
PODLAŽIE	PRÍZEMIE, TECHN.
KOVOKA Z.	5 175



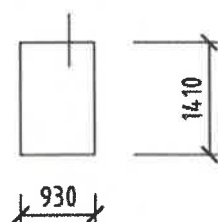
Okresné stavebné bytové družstvo
Majzlova 3368
058 01 POPRAD
35

OBJEKT	48 BJ B. SÚLAD
LOKALITA	POPRAD - JUH
PODLAŽIE	II. P
BYTČISLO	5

Pôdorys bytu č.5/2.poschodie
Letná 3477/15, Poprad



PIVNICA



Blok Súlad, ul. Letná, or.č.13,15 súp.č.3477 na parc.č.3226/66, k.ú. Poprad, vchod Letná 15



Spoločné priestory, Byt č.5/2.poschodie - predsieň



Kuchyňa, lodžia



Izba, kúpeľňa, WC



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 141/2026

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

Podpis znalca

A handwritten signature in purple ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'T H' followed by a long horizontal stroke.

