

Znalec:

Ing. Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Číslo objednávky:

Objednávka zo dňa 09.06.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 92/2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.9 bytového domu č.s. 2674 s príslušenstvom a pozemkami
- parc. CKN č. 1375 v k.ú. Spišská Nová Ves; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):
Počet vyhotovení:

30(16)
6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 09.06.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby- bytu č. 9 bytového domu č.s. 2674 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 1375-1378 v k. ú. Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

07.07.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

07.07.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6766 čiastočný k. ú. Spišská Nová Ves zo dňa 06.07.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1377 k. ú. Spišská Nová Ves zo dňa 06.07.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia

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 č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 výrobné 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.
- 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

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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 1. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{poz} = M * (VH_M * k_{PD}) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6766 čiastočný v k. ú. Spišská Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 1375 zastavané plochy a nádvoria o výmere 371 m²

Stavby

- Byt č. 9 na 5.poschodí bytové domu č .s. 2674 na parc. č. 1375. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 74/10000.

B. Vlastníci:

Valovič Miroslav r. , Dátum narodenia: , Martina Valovičová r. , Dátum narodenia: , BSM; spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 74/10000.

C. Ľarchy:

viď LV č. 6766 čiastočný v "ČASŤ C: ĽARCHY" na stranách 2-3 (príloha znaleckého posudku).

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.07.2026 za účasti p.Jozef Labuda a zástupca objednávateľa.

Zameranie vykonané dňa 07.07.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.07.2026.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

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

Stavby:

Byt č. 9 v bytovom dome č. s. 2674 na parc. č. 1375

Pozemky:

- parc. č. 1375

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

Žiadne

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):

<https://www.spisskanovaves.eu/hladam-info/strategicke-rozvojove-dokumenty/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplanky>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.9 na 5.poschodí bytového domu č.s. 2674

POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č.1375, k.ú. Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1983.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Bytový dom je riešený ako nepodpivničený s deviatimi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus.

Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Jedná sa o panelový bytový dom. Krytina strechy je napalovaných pásov. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplenie bytového domu s novými farebnými omietkami, úpravou balkónov, výmenou výplní otvorov za plastové vchodové dvere a okná.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 5.poschodí. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC a loggie. Ku bytu patrí aj pivnica na prízemí bytového domu.

Zameraná podlahová plocha bytu je 65,01 m².

Bytový dom je panelový, jeho životnosť stanovujem na 80 rokov. Vzhľadom na vykonanú rozsiahlu rekonštrukciu zvyšujem životnosť na 100 rokov.

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]
Izba 4,01*4,75	19,05
Izba 2,85*4,14	11,80
Izba 2,24*4,14	9,27
Kuchyňa 2,30*3,55	8,17
Chodba 3,30*2,95	9,74
Kúpeľňa 1,8*1,54+(0,3*0,8)	3,01
WC 1,8*0,8	1,44
Loggia 2,53	2,53
Výmera bytu bez pivnice	65,01
Pivnica 1,33	1,33
Vypočítaná podlahová plocha	66,34

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:

$$k_{CU} = 4,142$$

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	1,00	5,00	4,12
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,83
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,59
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,12
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,65
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,94
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	1,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,41
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,62
12	Okná	5,00	2,00	10,00	8,24
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,41
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,06
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,65
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,24
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,65
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,65
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,82
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,47
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,47
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,94
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,24
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,47
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,47
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,41
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,65
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,65
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,59
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	3,96
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,06
Spolu		100,00		121,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 121,35 / 100 = 1,2135$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 1,037 * 1,2135 * 1,00$$

$$V_H = 1\,695,56 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.9 na 5.poschodí bytového domu č.s. 2674	1983	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,695,56 \text{ €/m}^2 * 66,34\text{m}^2$	112 483,45
Technická hodnota	57,00% z 112 483,45 €	64 115,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Mesto Spišská Nová Ves plní funkciu administratívneho, kultúrneho a hospodárskeho centra južného Spiša. Stabilný dopyt po bývaní poháňa priemyselný park (Embraco a subdodávatelia) a rozvinutý cestovný ruch (blízkosť Národného parku Slovenský raj). Výborná napojenosť na hlavný železničný ťah Košice – Žilina – Bratislava a relatívna blízkosť diaľnice D1 (cca 10 km severne pri Levoči). Kompletná sieť materských, základných a stredných škôl, nemocnica s poliklinikou, obchodné centrá a rozvinuté športovo-relaxačné zázemie.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome na ulici Strojnícka v meste Spišská Nová Ves. Bytový dom je situovaný v okrajovej časti mesta v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou MHD, ŽSR a SAD. V okolí bytového domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú školy, škôlky, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úrady) okresného mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti. Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 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.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80

4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
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 obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,400	9	12,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,385	7	2,70
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
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. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	188,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 188,2 / 145$	1,298
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 64\,115,57 \text{ €} * 1,298$	83 222,01 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1375	zastavaná plocha a nádvorie	371,00	74/10000	2,75

Obec:

Spišská Nová Ves

Výhodisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, 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	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k _R koeficient reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,9000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9000$	38,84 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{POZ}} = 74/10000 * 14\,409,64 \text{ €}$	106,63 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1375	$371,00 \text{ m}^2 * 38,84 \text{ €/m}^2 * 74/10000$	106,63
Spolu		106,63

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.9 bytového domu č.s.2674

Vlastník: Valovič Miroslav a Martina Valovičová r.

Výpis z KN: LV 6766 čiastočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.9 na 5.poschodí bytového domu č.s. 2674		0,00	66,34	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	1375	2,75

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.9 na 5.poschodí bytového domu č.s. 2674	1/1	83 222,01
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 1375 (2,75 m ²)	74/10000	106,63
Všeobecná hodnota celkom		83 328,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		83 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisícristo Eur		

V Rudnej, dňa 10.07.2026



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 9.6.2026
2. Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
3. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
4. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
5. Nákres jednotlivých podlaží stavby
6. Vek stavby
7. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dionýz Dobos
Námestie baníkov 23
048 01 Rožňava

V Bratislave, dňa 09.06.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 6766	Okres: Spišská Nová Ves Obec: Spišská Nová Ves Katastrálne územie: Spišská Nová Ves	Okresný úrad – katastrálny odbor: Spišská Nová Ves	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – obytný dom Strojnícka 1,2,3,4):	Postavený na parc. reg. „C“ č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. reg.“C“ č. 1375 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m2, parc. č. 1376 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 365 m2, parc. č. 1377 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 398 m2 a parc. č. 1378 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 403 m2):
Byt č. 9, vchod: 4, 5. p.	2674	1375, 1376, 1377, 1378	74/10000

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1) BSM	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Miroslav Valovič, r. a Martina Valovičová r.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / rodné číslo:	p. Valovič nar. r. č. /p. Valovičová nar. /r. č.

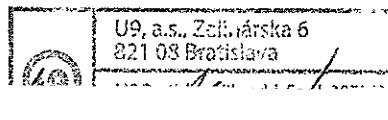
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 07.07.2026 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných

údajov, ktoré má dražobník k dispozícii", t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom



U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 6766	Okres: Spišská Nová Ves Obec: Spišská Nová Ves Katastrálne územie: Spišská Nová Ves	Okresný úrad – katastrálny odbor: Spišská Nová Ves	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – obytný dom Strojnícka 1,2,3,4):	Postavený na parc. reg. „C“ č.	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. reg. „C“ č. 1375 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 371 m ² , parc. č. 1376 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 365 m ² , parc. č. 1377 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 398 m ² a parc. č. 1378 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 403 m ²):
Byt č. 9, vchod: 4, 5. p.	2674	1375, 1376, 1377, 1378	74/10000

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	JOZEF LABUDA
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	ZAT

Ohodnotenie predmetu dražby

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

~~B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.~~

* Nehodí sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	
Odvzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ANO / ~~NE~~
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	07.07.2026 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	20 min
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

Biznis byt sa nachádza na # 5.11 x bytového domu. Byt je v dobrej dispozícii, v poriadku, v dobrom stave. Protokoly na vkladanie a vyťahovanie k bytu patria právne (kancelária) na príslušný a loggia

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

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

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dážníkov.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 810 Spišská Nová Ves Dátum vyhotovenia : 6.7.2026
 Obec : 526355 Spišská Nová Ves Čas vyhotovenia : 10:10:06
 Katastrálne územie : 857386 Spišská Nová Ves Údaje platné k : 3.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6766 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1375	371	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
1376	365	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
1377	398	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
1378	403	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2674	1378 1377 1376 1375	9	obytný dom Strojnícka 1, 2, 3, 4		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 4	Poschodie 5	Číslo bytu 9	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 74/10000
Súpisné číslo 2674	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
46	Valovič Miroslav r. a Martina Valovičová r. , PSC , , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 306/2008 zo dňa 31.3.2008 - 824/2008,		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods4 zákona č. 40/1964 Zb. v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., a to predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe - P- 606/2022 - 4244/2022;		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo pre Slovenskú záručnú a rozvojovú banku na dom s.č.2674 na parcele 1377 orient.č.2 byty č.8,
Vlastník poradové číslo 46	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na byt č. 9/5 v bytovom dome s.č.2674, orientačné 4, podiel na spoločných častiach, zariadeniach a pozemkoch v 74/10000 - podľa V 2310/2013 zo dňa 30.10.2013 - 3543/2013,
Vlastník poradové číslo 46	Záložné právo k bytu zo zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome V-482/2003- 1200/2003,
Vlastník poradové číslo 46	Exekútorický úrad Košice, Mlynárska 16, 040 01 Košice - JUDr.Ján Ondáš č.307EX-16/18-24 MO zo dňa 15.2.2018 -exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn.byt č.9/5 posch., číslo vchodu 4, sč.2674 bytového domu, podiel 74/10 000-in na spol.častiach,spol.zariadeniach domu a pozemkoch č.1375,1376,1377,1378 v prospech PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 0/25 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35792752 - Z-555/2018 - 1296/2018;
Vlastník poradové číslo 46	Exekútorický úrad Košice, Mlynárska 16, 040 01 Košice - JUDr.Ján Ondáš č.307EX-13/18-29 MO zo dňa 15.2.2018 -exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehn.byt č.9/5 posch., číslo vchodu 4, sč.2674 bytového domu, podiel 74/10 000-in na spol.častiach,spol.zariadeniach domu a pozemkoch č.1375,1376,1377,1378 v prospech PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 0/25 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35792752 - Z-556/2018 - 1297/2018;
Vlastník poradové číslo 46	Exekútorický úrad Košice, Mlynárska 16, 040 01 Košice- JUDr. Ján Ondáš- 307EX 468/23-15 MO zo dňa 27.07.2023- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 9/5, číslo vchodu 4 v bytovom dome s. č. 2674, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemky registra C KN č. 1375, 1376, 1377, 1378 v 74/10000 v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 47967692- Z- 2073/2023- 2032/2023;

Vlastník poradové číslo 46

Exekútorský úrad Košice, Mlynárska 16, 040 01 Košice- JUDr. Ján Ondáš- 307EX 403/23-19 MO zo dňa 28.11.2023- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 9/5, číslo vchodu 4 v bytovom dome s. č. 2674, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemky registra C KN č. 1375, 1376, 1377; 1378 v 74/10000 v prospech Intrum Slovakia s. r. o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava- Staré Mesto, IČO: 35831154- Z- 3210/2023- 3120/2023;

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.

9204/60



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1377		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 6. 7. 2026 10:12:03			
Údaje platné k 3. 7. 2026 18:00:00			

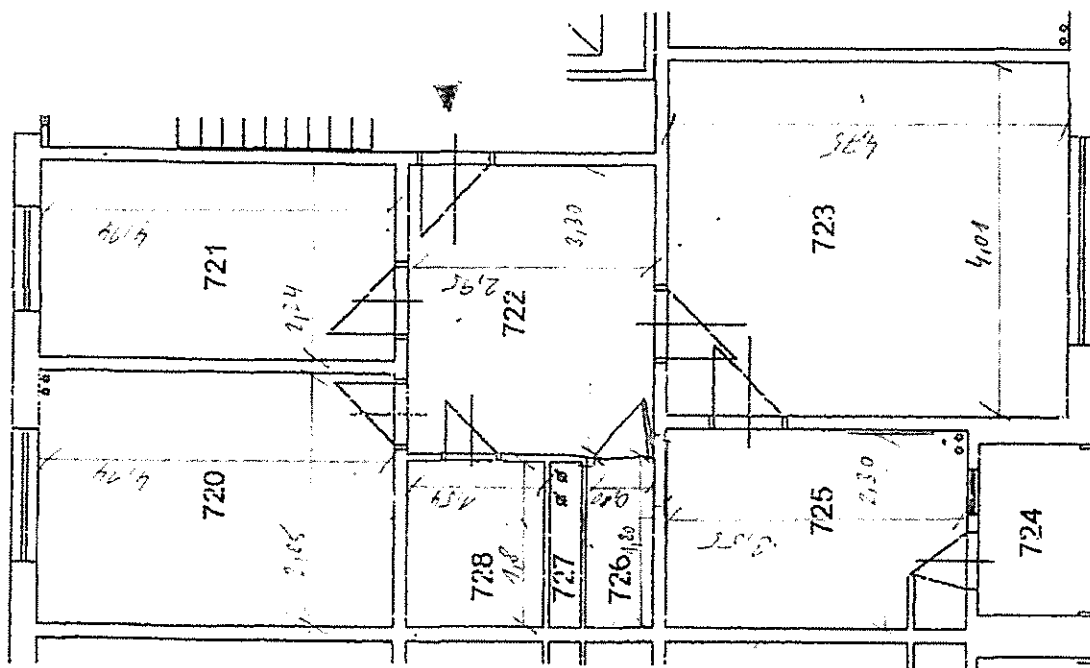
Google

Strojnícka 2674/4



Snímky © 2026 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Údaje map © 2026 Google 500 m

P.č.	Názov	Plocha m2	
		Obyt.	Prísl.
723	Miestnosť	19,05	
721	Miestnosť	9,27	
720	Miestnosť	11,80	
725	Kuchyňa	8,17	
722	Chodba	9,74	
728	Kúpeľňa	3,01	
726	WC	1,44	
724	Loggia	2,53	
Medzisúčet		65,01	
P 29	Pivnica		1,33
SÚČET			66,34
Mierka			1:80





**MESTSKÝ ÚRAD
SPIŠSKÁ NOVÁ VES**

U9, a. s.
Zelinárska 6
Ružinov
82108 Bratislava

Váš list:

Naše číslo
3/2026

Vybavuje:
Odd. vnútornej správy
Mgr. Fabo/4152 343

V Spišskej Novej Vsi
Dňa 11. 06. 2026

VEC: Potvrdenie o veku stavby

Mestský úrad v Spišskej Novej Vsi, oddelenie vnútornej správy (registratúra) v Spišskej Novej Vsi týmto uvádza k veku predmetnej stavby nasledovné: **stavba (bytový dom), súpisné číslo 2674**, ktorá sa nachádza v Spišskej Novej Vsi na ulici Strojnícka 4 bola postavená na základe stavebného povolenia č. 877/1981 zo dňa 20. 8. 1981 a stala sa schopnou užívania 31.7.1983 na základe kolaudačného rozhodnutia č. 1977/1983 zo dňa 18.8.1983.

Toto potvrdenie v zmysle Zák. č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov podľa položky č. 2 písm. a v prílohe citovaného zákona podlieha správne poplatku v sume 2 €.

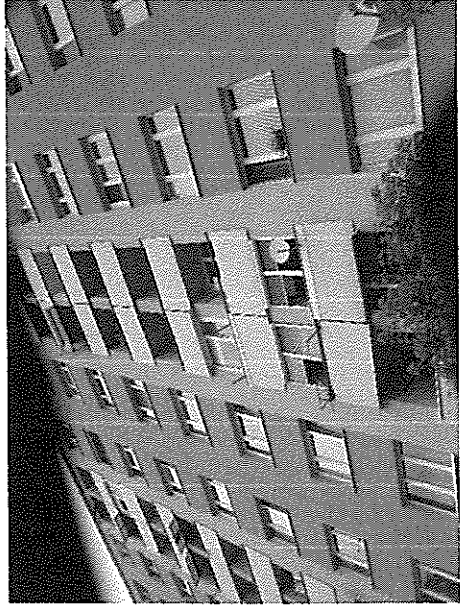
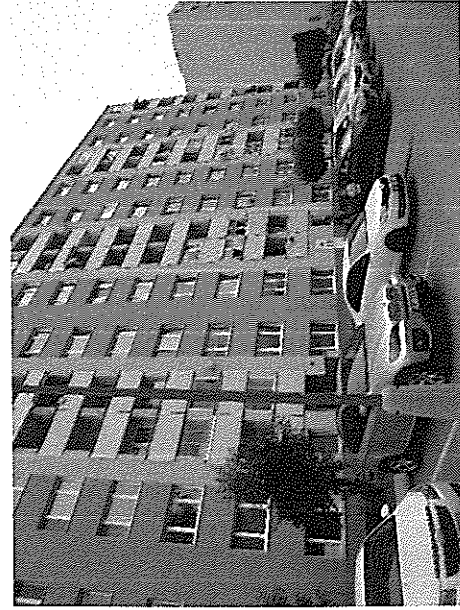
MESTSKÝ ÚRAD
odd. vnútornej správy
Štefanikovo námestie 1
SPIŠSKÁ NOVÁ VES
- 4 -

Ing. Štefan Pohly
Vedúci oddelenia vnútornej správy

V. 2.

Správny poplatok 2 € podľa Zákona 145/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov položka č. 2, písm. a bol zaplatený dňa 11. 6. 2026 pod č. 2572/2026

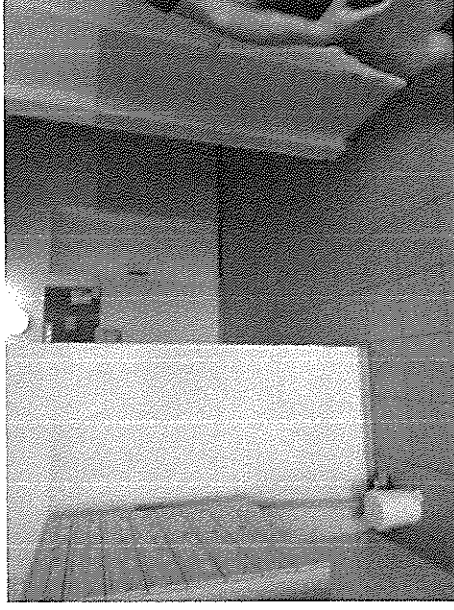
Pohľad na bytový dom



Vstup do bytového domu



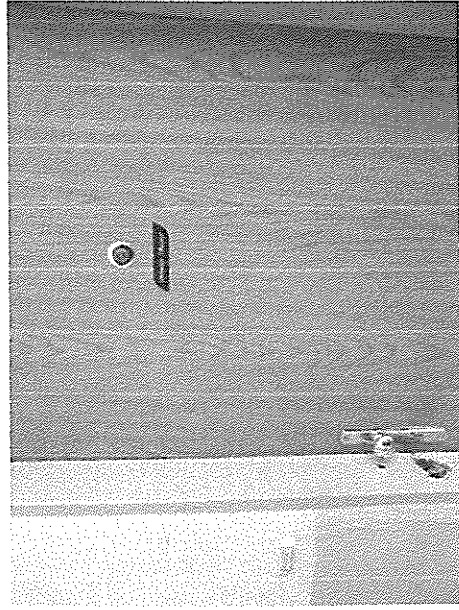
Chodba v bytovom dome



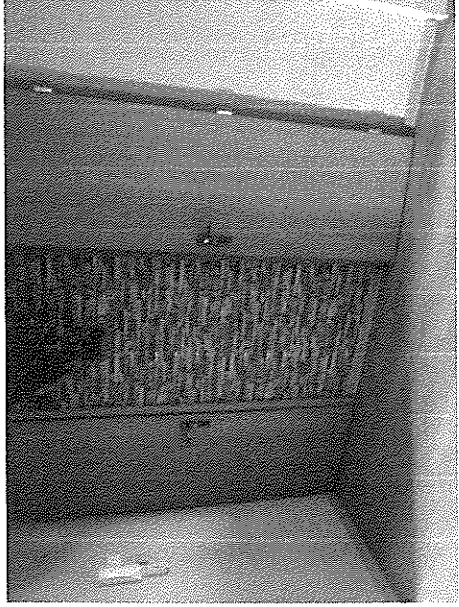
Výťah



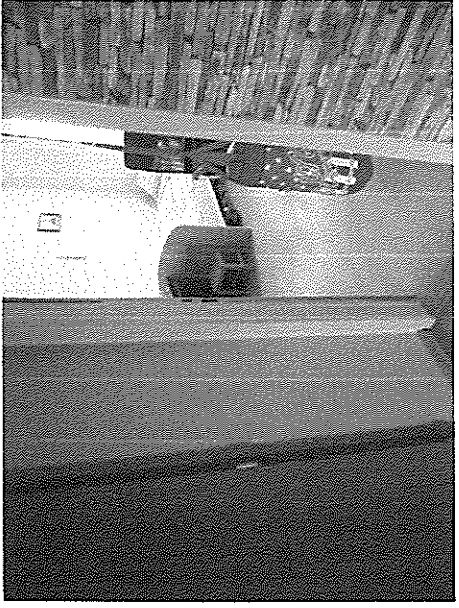
Vstup do bytu



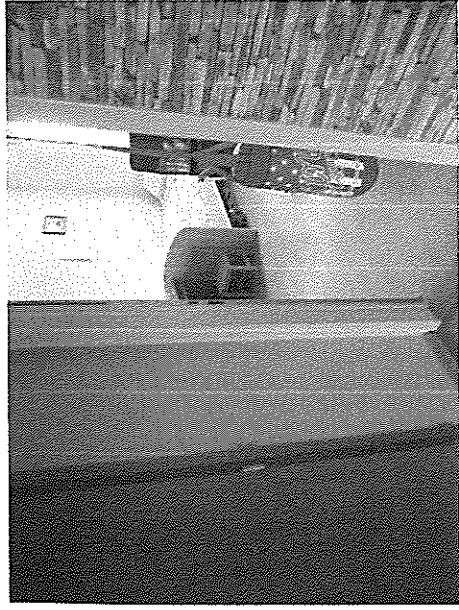
Dvere so kúpeľne a WC



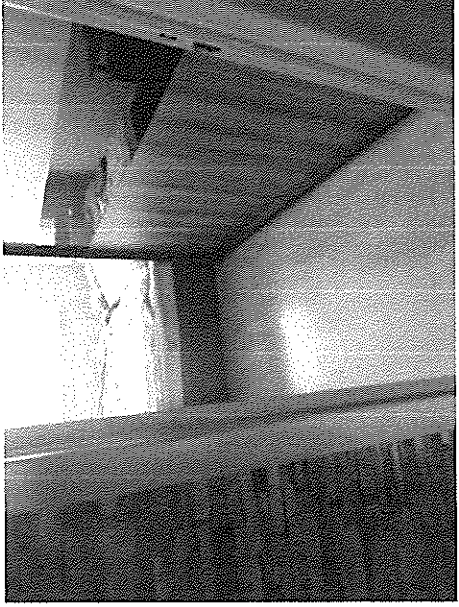
Vstup do detskej izby



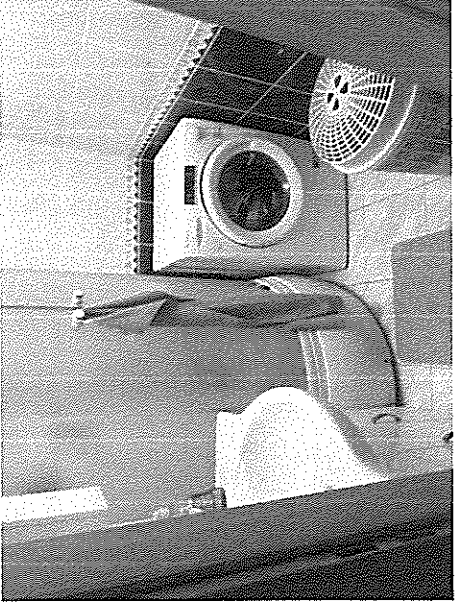
Detská izba



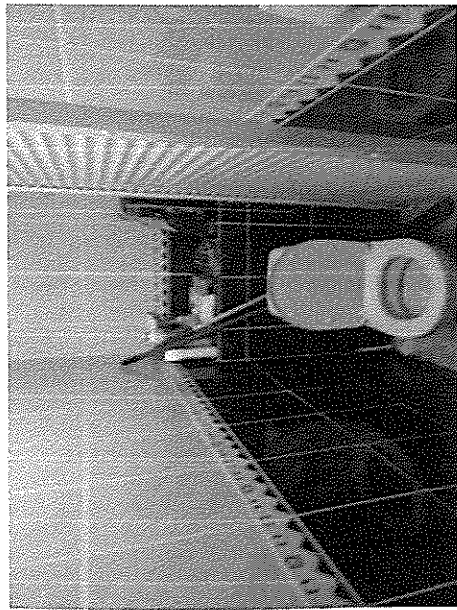
Spáľňa



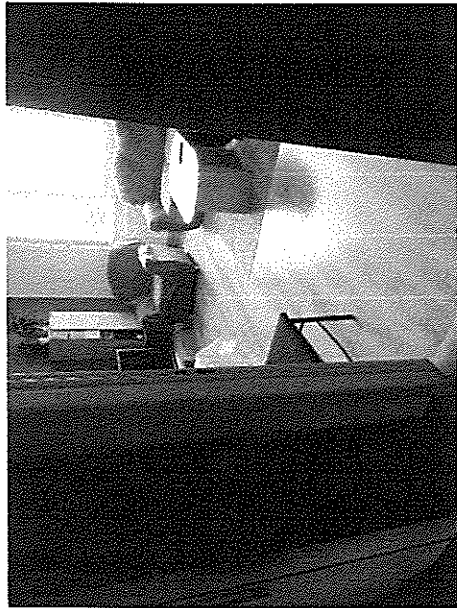
Kúpeľňa



WC



Obývačka



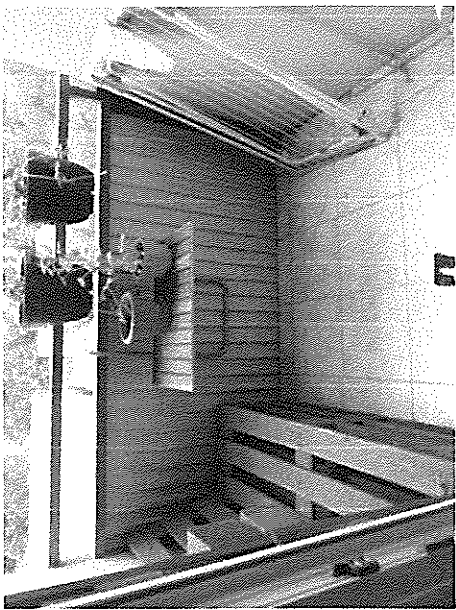
Kuchyňa



Kuchyňa a dvere na loggiu



Loggia



Vstup do pivnice



Pivnica

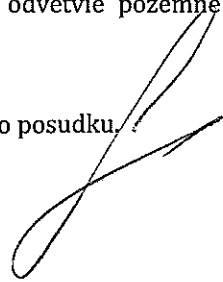


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 92/2026.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke.

