

ING. JOZEF KMEŤ, CESTA V.CLEMENTISA 37/4, 971 01 PRIEVIDZA,
ZNALEC Z ODBORU STAVEBNÍCTVO, ODVETVIE ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Zadávatel' znaleckého posudku:

Marta Piešová
Ul. Topoľová č. 233
049 51 Brzotín

Číslo spisu (objednávka):

Písomná objednávka zo dňa 29.07.2025.

ZNALECKÝ POSUDOK o všeobecnej hodnote majetku

č. 11/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Byt č. 14 na 7. poschodí vo vchode č. 27 na ul. Na karasiny s príslušenstvom a podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp.č. IV.247 a na pozemku parc.č. 5304 k.ú. Prievidza v meste Prievidza.

Počet strán posudku:

34, z toho 17 strán príloh

Počet odovzdaných vyhotovení:

2, vyhotovenie č. **1**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1 Úloha znalca účel znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností Byt č. 14 na 7. poschodí vo vchode č. 27 na ul. Na karasiny s príslušenstvom a podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp.č. IV.247 a na pozemku parc.č. 5304 k.ú. Prievidza v meste Prievidza.

I.2 Účel znaleckého posudku:

Pre účely osobného bankrotu - oddĺženia objednávateľky posudku.

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

30.07.2025, deň miestneho zisťovania znalca.

I.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú (z hľadiska platných predpisov):

Pre daný účel posudku deň vypracovania znaleckého posudku.

I.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

I.5.1 Dodané zadávateľom:

Uznesenie Okresného súdu Prievidza v konaní o dedičstve po poručiteľovi Ján Pieš, zomr. 18.12.2022, vydané dňa 06.04.2023 pod č. 19D/148/2022, Dnot 19/2023 (kópia).

Potvrdenie o čase začatia užívania bytového domu, vydané MsÚ Prievidza dňa 29.07.2025 pod č. 2.1-530-2025/77181 (originál).

I.5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností k.ú. Prievidza, listu vlastníctva č. 7158 zo dňa 28.07.2025 (tlačový výstup vytvorený cez katastrálny portál)

Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 28.07.2025 na parc.č. 5304 k.ú. Prievidza (tlačový výstup vytvorený cez katastrálny portál)

Situácia s vyznačením lokality stavby a pozemku vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS dňa 28.07.2025
Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností.

Fotodokumentácia - fotografie vonk.pohľadov a vybraných priestorov interiéru bytu.

Základná mapa SR v M 1 : 25 000, mapový list Prievidza.

I.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

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

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).

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

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

I.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.

Súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.

Príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníčkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie
a) spojenie pevným základom,

- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami, zemnými skrutkami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia, alebo
- e) umiestnenie pod zemou.

Bytové budovy sú budovy, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie.

Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

Obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.

Príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

Zmeny dokončených stavieb sú

- a) nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú,
- b) prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,

- c) stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení.

Ak sa doklady (predovšetkým overená dokumentácia), z ktorých by bolo možno zistiť účel, na aký bola stavba povolená, nezachovávajú, platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojím stavebnotechnickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby nasvedčuje viacerým účelom, predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad.

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

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

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 neprímeranou pohnútkou. Definície postupov ohodnotenia sú uvedené v príslušných kapitolách posudku.

I.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli uplatnené.

II. POSUDOK

II.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

II.1.a Výber použitej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Podmienky výberu použitej metódy:

Druh stavby z hľadiska porovnania na trhu nehnuteľností

- trieda klasifikácie stavieb 1122 Trojbytové a viacbytové budovy (v podkladoch sa používa ešte predch. odbor JKSO 803 - budovy pre bývanie)

Dispozícia realizovaných prevodov a prechodov porovnateľných nehnuteľností

- nie je dostupná.

Dispozícia ponúk realitných kancelárií na prevody porovnateľných nehnuteľností

- nie je dostupná.

Dispozícia iných objektivizovaných ponúk na trhu nehnuteľností na prevody alebo prechody porovnateľných nehnuteľností

- nie je dostupná.

Dostupnosť preskúmateľných podkladov na porovnanie (aspoň 3 nehnuteľnosti)

- nie sú.

Schopnosť dosahovania výnosu z prenájmu nehnuteľností

- nehnuteľnosti nedosahujú výnos z prenájmu, schopnosť dosahovania výnosu nie je v daných podmienkach preukázaná (na vlastných alebo porovnateľných nehnuteľnostiach v mieste).

Zdôvodnenie výberu metódy a vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- metódu výpočtu všeobecnej hodnoty porovnávaním s realizovanými prevodmi vzhľadom na chýbajúce údaje nemožno použiť,

- použitie kombinovanej metódy technickej a výnosovej hodnoty bytu s príslušenstvom nepovažuje znalec za preskúmateľné a adekvátne,

- pre výpočet všeobecnej hodnoty bytu s príslušenstvom sa použije metóda polohovej diferenciácie úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľností v danom mieste a čase,

- pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku sa použije metóda polohovej diferenciácie.

Použitie rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty:

Výpočet východiskovej hodnoty bytu s príslušenstvom je vykonaný podľa Metodiky hodnotenia

nehnuteľností vypracovanej ŽU - ÚSI Žilina v r. 1998 v súč.znení, ktorá obsahuje aj rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty.

Výpočty technickej hodnoty a všeobecnej hodnoty bytu s príslušenstvom sú stanovené s pomocou programu HYPO.

II.1.b Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Výpis z listu vlastníctva č. 7158 k.ú. Prievidza vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č. 5304, druh zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1264 m2, spôsob využívania pozemku 15, spoločná nehnuteľnosť 1, umiestnenie pozemku 1, právny vzťah 3

Iné údaje: Bez zápisu.

Kód spôsobu využívania pozemku 15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód spoločnej nehnuteľnosti 1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód umiestnenia pozemku 1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu 3 - spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Súp.č. 40247 na parc.č. 5304, druh stavby 9, popis stavby - bytový dom, umiestnenie stavby 1

Iné údaje: Bez zápisu.

Kód druhu stavby 9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby 1 - stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty (len ohodnocovaný byt)

Vchod č. 27, 7.poschodie, byt č. 14, súpisné číslo 40247

podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 69/5809

Iné údaje: Bez zápisu.

Vlastník

Por.č. 168 Piešová Jana r. Piešová, Na karasiny 247/27, Prievidza, PSČ 971 01, SR, dátum narodenia 26.09.1986, spoluvlastnícky podiel 1/4

Por.č. 168 Pieš Ján r. Pieš, Na karasiny 247/27, Prievidza, PSČ 971 01, SR, dátum narodenia 01.10.1990, spoluvlastnícky podiel 1/4

Por.č. 170 Pieš Peter r. Pieš, Duklianska 65/29, Prievidza, PSČ 971 01, SR, dátum narodenia 26.09.1984, spoluvlastnícky podiel 1/4

Por.č. 171 Piešová Marta r. Piešová, Topoľová 233, Brzotín, PSČ 049 51, SR, spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia: Uznesenie 19D 148/2022-Z 1945/2023-vz 2012/23

Poznámky: Bez zápisu.

Správca

Neevidovaný.

Iná oprávnená osoba

Neevidovaný.

ČASŤ C: ŤARCHY (len aktuálne pre ohodnotenie)

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zák.č. 182/1993 Z.z. v znení noviel

II.1.c Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a vyhotovením fotodokumentácie vykonaná dňa 30.07.2025, za účasti objednávateľkou poverenej zástupkyne. Znalec prezrel v potrebnom rozsahu stavbu, ohodnocovaný byt s príslušenstvom a pozemok a uskutočnil merania potrebné pre ohodnotenie. Zistenú skutočnosť porovnal s podkladmi.

Súčasne boli zisťované údaje o čase a postupnosti výstavby, zabudovaných konštrukciách a materiáloch a inom technickom stave rozhodujúcom pre ohodnotenie.

Z miestneho zisťovania nebola vyhotovená zápisnica.

II.1.d Technická dokumentácia, porovnanie súladu so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia stavby pre zápis vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom nebola znalcovi predložená a je pre daný účel nedostupná.

Doklad o začatí užívania stavby nebol predložený. Znalec vychádzal z informácie o čase uvedenia do užívania stavby uvedenej v náhradnom doklade - potvrdení vydanom Mestom Prievidza dňa 29.07.2025 (kópia v prílohe).

II.1.e Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie so zisteným skutočným stavom:

Stav hodnotených nehnuteľností zapísaných na LV č. 7158 k.ú. Prievidza a vyznačených na katastrálnej mape je v súlade so skutočnosťou, s výnimkou odlišnosti skutočnej podlahovej plochy bytu (viď výpočet podlahovej plochy bytu v časti II.2.) oproti právnomu stavu. Aktualizácia vlastníckych podielov v bytovom dome na základe skutočnosti nie je podľa názoru znalca vzhľadom na rozsah odlišností nevyhnutná. Bytový dom s.č. IV.247 (podľa tabuľky číslovania budovy) je zapísaný v KN pod označením 40247. Pozemok podľa hodnotiacich možností znalca je užívaný v súlade s právnym stavom.

II.1.f Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Byt č. 14 na 7.poschodí vchodu č. 27 s príslušenstvom a podielom 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu súp.č. 40247.

Pozemok parc.č. 5304 v spoluvlastníckom podiele 69/5809.

Predmetom znaleckého posudku nie sú nezabudované zariadenia a materiál v byte a stavbe.

II.1.g Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Ostatné byty v bytovom dome a spoluvlastnícke podiely na pozemku nie sú predmetom právneho účelu ohodnotenia a nemajú s ním priamu súvislosť.

II.1.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):

Obec (mesto) má platnú územnoplánovaciu dokumentáciu Územný plán sídelného útvaru Prievidza. Podľa jeho záväznej časti schválenej Všeobecne záväzným nariadením mesta Prievidza č. 31/1995, ktorou sú záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, sú pozemky, ktoré sú miestom ohodnotenia, určené na funkčné využívanie pre trvalé bývanie (obytné územie).

Jeho platná Aktualizácia 2006, zmeny a doplnky č. 10, je verejne prístupná na webovej stránke mesta a na stránke UzemnePlany.sk - Trenčiansky kraj - obec Prievidza.

II.2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 14 na 7.poschodí vchodu č. 27 s príslušenstvom a podielom 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu súp.č. 40247.

POPIS

Popis bytového domu, spoločných častí a zariadení:

Stavebná charakteristika

- panelový radový bytový dom bez suterénu, s nadz. technickým podlažím, plochá strecha, s výťahmi

Základné údaje

- 84 bytov v 6 obytných sekciách (vchodoch)

Podlažnosť

- technické prízemie a 7 obytných poschodí

Byty a nebytové priestory

- v 2. - 8.nadz.podlaží v každom vchode po 2 byty

Spoločné časti a zariadenia (priestory)

- vo vchodoch hlavný domový vstup v prízemí, zadný vstup s vyrovnávacími schodmi v medziposchodí prízemia a poschodia

- vo vchodoch na 1. nadz. podlaží krytý vstup (závetrie), vestibul, miestnosť pre telekomunikácie, priestor schodišťa s výťahom, vnútorné chodby k pivniciam, kočíkareň, ďalej na úrovni prízemia v bytovom dome pôv. 3 pracovne, 6 sušiarň, 3 žehliarne, 3 sociálne zariadenia, 1 miestnosť údržby, 6 miestností pre mopedy a bicykle, 12 miestností inštalácií, 3 miestnosti rozvodov, 2 sklady

Hlavné konštrukcie

- základové konštrukcie betónové pásové

- zvislé nosné konštrukcie vybudované panelovou technológiou v priečnom nosnom systéme s nosnými žel.bet. panelmi hr. 15 cm

- obvodový plášť - spínané pórobetónové panely hr. 30 cm, dodatočné zateplenie kontaktným systémom ETICS (penový a tvrdý extrudovaný polystyrén a silikónová omietka) hr. 75 mm

- vodorovné nosné konštrukcie - stropy žel.bet. montované z panelov

- schodišťa prefabrikovanej žel.bet. konštrukcie s povrchom PVC

- strešná konštrukcia plochá strecha, krytina asfaltová mäkká, úplné klampiars.vybavenie s vnútorným odvodnením strechy, parapetné plechy z hliník.plechu

- balkóny nie sú, lodžie pri každom byte žel.bet. konštrukcie s bet.zábradlím

- okná v spoločných priestoroch plastové s izolačným dvojsklom, rovnakého druhu vonkajšie vstupné dvere

- ostatné dvere v spoločných priestoroch prevažne drevené hladké

- podlahy v spoločných priestoroch s ker.dlažbami (zádveria, vestibuly a i.), cem.poterom (chodby pivníc a spoločných zariadení)

- vonkajšie fasádne úpravy systémovým silikónovým nástrekom na tepelnej izolácii na báze plastických hmôt

- vnútorné omietky v spoločných priestoroch tenkovrstv.vápenné, cement.pál.omietky (práč.) a olejové nátery na schodiskách

Spoločné technické zariadenia (najmä)

- vodovodné prípojky a vnútorná vodoinštalácia, kanalizačné prípojky a vnútorná kanalizácia

- elektrické prípojky a vnútorné elektrické rozvody, bleskozvod

- prípojky plynu a vnútorný rozvod zemného plynu

- prípojky a vnútorný telekomunikačný rozvod, prípojka a vnútorný rozvod STA a káblovej TV, domový telefón s otváraním vstupov

- vykurovanie ústredné z centrálnych rozvodov, s oceľovými vykurovacími panelmi

- prípojky a rozvod teplej úžitkovej vody z centrálného zdroja

- výťahy osobné v každej sekcii (vchode)

- iné vybavenie - požiarne hydranty

Popis bytu s príslušenstvom:

Poloha a prístup k bytu

- v poslednom 8.nadzemnom podlaží (7.poschodí), vchod do bytu zo schodišťového priestoru

Obytné miestnosti

- 3 izby, orientácia okien na južnú stranu (obývacia izba) a severnú stranu (2 spálne)

Príslušenstvo bytu

- kuchyňa s lodžiou podl.plochy 2,73 m², predsieň - hala, malá chodba, kúpeľňa, WC
- osobitne pivnica s označením 27/14 v 1. nadz.podlaží s prístupom zo spoločnej chodby

Vlastné konštrukcie

- priečky zo železobetónových panelov (byt), murované (prestavba bytového jadra) a drevené (pivnica)
- okná a balkónové dvere plastové s izolačným dvojsklom, dvere prevažne drevené dyhované, vstupné čalúnené
- vnútorné úpravy povrchov vápennými tenkovrstvovými omietkami, obklady keramické v kúpeľni, WC
- podlahy v byte betónové s PVC, v pivnici s cementovým poterom

Vlastné vybavenie

- elektroinštalácia 230 V s poistkovými automatmi
- vodoinštalácia studenej a teplej úžitkovej vody s meračmi spotreby
- odkanalizovanie kuchynského drezu, sanit.vybavenia kúpeľne a WC cez domovú kanalizáciu do mestskej stokovej siete
- vykurovanie ústredné s oceľovými radiátormi s meračmi spotreby tepla
- sanitárne vybavenie záchodovou misou so splachovačom "combi" vo WC, plastovým stolovým umývadlom a murovaným sprchovým kútom v kúpeľni, batérie pákové vrátane sprchovej
- kuchynské vybavenie plynovým sporákom s elektrickou rúrou, bežnou kuchynskou linkou z drevotriek.materiálu dĺžky 2,40 m s granit.drezom, vodovodná batéria páková
- rolety plastové na oknách
- bytové jadro (mimo rozvodov) murované z presných pórobet.tvárnic
- domáci telefón s el.vrátnikom, telefónna prípojka, rozvod TV pod omietkou, vo WC a kúpeľni malé ventilátory

Údaje o výstavbe a užívaní

- doklady o výstavbe neboli predložené
- stavba bytového domu sa začala užívať v roku 1981 (doklad - potvrdenie Mesta Prievidza v prílohe)
- významné stavebné úpravy a modernizácia bytového domu v r. 2010 - 2012 (zateplenie vonk.stien, výmena výplní otvorov - okien a vonk.dverí v spoločných priestoroch) a v r. 2023 (výmena výťahov)
- stavebné úpravy a väčšia modernizácia bytu v r. 2005 (prestavba bytového jadra so zmenou dispozície kúpeľne), výmena okien a dverí v r. 2005 - 2010, výmena kuchynského vybavenia v r. 2023 - podľa miest.zisťovania znalca
- inak do dňa miest.zisťovania znalca len stavebné úpravy nepodstatné z hľadiska technickej životnosti stavby
- účel určenia a priebeh užívania - trvalé bývanie

Životnosť stavby

- rok, ku ktorému sa ohodnocuje 2025
- stavba bez zjavných významných porúch, riadne udržiavaná
- žel.bet.panelová nosná konštrukcia so spínanými pórobet.obvodovými panelmi hr. 30 cm predurčuje celkovú predpokladanú životnosť stavby pri riadnej bežnej údržbe 80 rokov, keďže však boli na stavbe vykonané veľké opravy a modernizácia vrátane prvkov vplývajúcich na životnosť stavby (systémové opatrenia na spevnenie stykov panelov, ochrana pred vplyvmi poveternosti na streche a fasádach domu, užívateľská modernizácia spoločných častí domu) a stavba je bez porúch a ďalej riadne udržiavaná, znalec stanovuje celkovú predpokladanú životnosť stavby 100 rokov od začiatku užívania

Dokončenosť stavby

- stavba dokončená, byt z hľadiska zabudovaného vybavenia pre riadne užívanie úplný

VZORCE PRE VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

$VHb = \text{Suma} (M * RU) * kcu * Kk * kv * km,$

VHb - východisková hodnota bytu s príslušenstvom a podielom na spoloč.častiach a zariad. bytového domu

M - počet merných jednotiek (celková podlahová plocha bytu s príslušenstvom bez balkónov a lodžií) v m²

RU - rozpočtový ukazovateľ (ukazovateľ rozpoč.ceny) na m² podlah.plochy bytu s príslušenstvom k 4.Q 1996

kcu - aktuálny známy koeficient vyjadrujúci vývoj cien od 4.Q 1996 do 2.Q 2025

kk - koeficient konštrukcií podľa metodického podkladu

Kv - koeficient vplyvu vybavenosti výpočtom podľa metodického podkladu

km - koeficient územného vplyvu (podľa tab. uvedenej v metodickom podklade)

THb = VHb - O,

THb - technická hodnota bytu s príslušenstvom a podielom na spoloč.časťach a zariad. bytového domu

O - opotrebenie

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]
Obývacia izba 4,03*4,77	19,22
Spálňa I 2,86*4,34	12,41
Spálňa II 2,86*4,23	12,10
Kuchyňa 2,85*3,71	10,57
Hala 2,86*2,84	8,12
Chodba 0,99*1,22	1,21
Kúpeľňa 1,74*1,70-0,10*0,92+1,10*1,37	4,37
WC 0,97*0,90-0,14*0,16	0,85
Výmera bytu bez pivnice	68,85
Pivnica 1,50*0,61	0,92
Vypočítaná podlahová plocha	69,77
Lodžia 2,42*1,13	2,73

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKURozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	4,59
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,25	22,50	20,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,35
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,76
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,59
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,84
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,76
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,80	0,40	0,37
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,97
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	1,25	2,50	2,30
21	Ostatné	2,00	1,15	2,30	2,11
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,67
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,30
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,41
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,76
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,39
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,04
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,41
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,30
Spolu		100,00		108,88	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 108,88 / 100 = 1,0888$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 1,037 * 1,0888 * 1,02$$

$$VH = 1\,489,18 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 14 na 7.poschodí vchodu č. 27 s príslušenstvom a podielom 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu súp.č. 40247.	1981	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,489,18 €/m^2 * 69,77m^2$	103 900,09
Technická hodnota	$56,00\% \text{ z } 103\,900,09 €$	58 184,05

II.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

II.3.a Analýza polohy nehnuteľností:

Administratívna poloha

- okres Prievidza, obec Prievidza, katastr.územie Prievidza.

Veľkosť a význam sídla

- obec (mesto) Prievidza s cca 42 tis. obyvateľmi, s kúpeľným mestom Bojnice spolutvoriacom súmestie spolu 47 tis. obyvateľmi, je v regionálnej štruktúre osídlenia sídlo formované ako centrum osídlenia regionálneho významu s možnosťou plnenia niektorých úloh nadregionálneho významu, leží na jednej z križovatiek sídelných rozvojových osí Trenčianskeho regiónu

Poloha v sídle, k centru sídla a hlavným komunikáciám

- v súvislo zastavanom území mesta, v mestskom obvode IV. na ul. Na karasiny, vzdialenosť od centra mesta cca 2 km, čo je cesta osobným autom do 5 min., lokalita sa zaraduje do obytného územia mesta (sídliisko Kopanice).

Dostupnosť

- prístup na pozemok a k stavbe z asfaltovej miestnej komunikácie.

Vybavenie infraštruktúrou

- v okolí je kompletná základná občianska vybavenosť, v blízkosti sú predškolské a školské zariadenia, prostredníctvom MHD je dostupná nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky a vyššia občianska vybavenosť (úradu a služby) okresného mesta resp. súmestia Prievidza - Bojnice, - verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrické rozvody, rozvody zemného plynu, mestské rozvody tepla a teplej úžitkovej vody, verejná elektron.komunikačná sieť vrátane optických podzemných rozvodov, signálov mobilnej siete, rozvodov kábl. TV.

Ekologická situácia

- daná lokalita bez nadmerného znečisťovania ovzdušia, nadmernej hlučnosti z dopravy alebo výrobných prevádzok a bez iných významných negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Možnosť rozvoja

- obec určená Územným plánom veľkého územného celku Trenčianskeho kraja na rozvoj výrobnnej, obytnej, vybavenostnej a v určených častiach aj rekreačnej funkcie, lokalita podľa Územného plánu sídelného útvaru Prievidza s možnosťou zachovania a prípadne rozšírenia funkcie bývania.

Susedné nehnuteľnosti

- pozemky s bytovými domami, miestnou komunikáciou, verejným priestranstvom s parkovou úpravou a ihriskami.

Tvar areálu a konfigurácia terénu

- areál neohradený - sídliskový priestor, terén mierne svahovitý s juhovýchodnou orientáciou.

Účelové využitie a vnútorné členenie areálu

- hlavná stavba - bytový dom, členenie areálu - zastavaná plocha stavbou, pozemné komunikácie, obytná zeleň, ihriská.

II.3.b Analýza využitia nehnuteľností:

Stavebno - právny účel užívania

- stavba s.č. IV.247 (bytový dom) je budova vybavená a slúžiaca na bývanie; zákonná podmienka, že v bytovom dome je najmenej polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie, je v stavbe splnená.

Spôsob a štruktúra užívania stavby

- užívanie na bývanie, počet bytov 84

- byty podľa izbovosti - 3 - izbové

- v bytovom dome garáže na osob.automobily nie sú, iba priestory na mopedy a bicykle, prevádzkové priestory nie sú

Úplnosť využitia nehnuteľností

- stavba je obývaná úplne

Adaptabilita účelu užívania

- zmena účelu užívania z obytných na iné účely je podmienená povolením stavebného úradu, táto zmena bude v súlade s regulatívmi územnoplánovacej dokumentácie obce (mesta), pokiaľ sa zachová prevažujúca funkcia bývania.

II.3.c Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje.

Stavebno - konštrukčné riziká

- poklesy základov nie sú, deformácie nosných konštrukcií nezistené

- zosuvné územia nie sú v dosahu, inundačné územia vodných tokov nezasahujú

- poddolované územia sa nedotýkajú

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma a bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - mimo

- radónové riziko slabé až stredné

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov - hodnotenie

- stavby alebo časti stavby nezapísané v KN nie sú

- vecné bremeno na nehnuteľnostiach, s výnimkou zákonných bremien vyplývajúcich z kúpy bytu a správy spoločných častí a zariadení bytového domu nie je zapísané ani znalcovi známe

Podnikateľské riziká

- neuvažujú sa

II.3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Podľa predchádzajúcej analýzy sa všeobecná hodnota stavby s príslušenstvom stanovuje metódou polohovej diferenciacie - úpravou technickej hodnoty stavby s príslušenstvom o vplyvy polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu stavby v mieste a čase.

Metodický podklad ÚSI v Žiline z roku 2001 uvádza orientačný priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v sídlach - okresných mestách v SR vo výške 0,40 - 0,50. V hodnotenom mieste v období r. 2001 - 2024 a doteraz došlo k utlmeniu ponuky domov a bytov a súčasne zvýšeniu cenovej úrovne trhového prostredia o 0,15 až 0,35 hodnotového bodu oproti uvedeným orientačným hodnotám v metodickom podklade. Pri hodnotení nehnuteľností je priemerný koeficient predajnosti stanovený na základe vlastného odhadu stavu trhového prostredia realít 0,80.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,440	10	4,40
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,440	6	2,64
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	171,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 171,04 / 145$	1,18
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 58\,184,05 \text{ €} * 1,180$	68 657,18 €

II.3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemok parc.č. 5304 v spoluvlastníckom podiele 69/5809.****POPIS**

(vo vzťahu k použitiu koeficientov)

1. Všeobecná situácia:

Okresné mesto Prievidza s cca 42 tis. obyvateľmi, súmestie Prievidza - Bojnice s prepojenou občianskou a technickou infraštruktúrou vrát. MHD spolu s cca 47 tis.obyvateľmi.

Lokalita v súvislo zastavanom území mesta (jadrové územie), v SV - časti, v mestskom obvode (sídlsku) Kopanice na ul. Na karasiny.

Kritérium pre použitie koeficientu - centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov (jadrové územie mesta). Koeficient v rozpätí 1,0 až 1,30, kvalitatívne hodnotenie vo vyššej ako strednej úrovni, zvolený koef. 1,20.

2. Intenzita využitia:

Bytový dom so štandardným ale modernizovaným vybavením.

Kritérium pre použitie koeficientu - – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením.

Koeficient v rozpätí 1,0 až 1,05, kvalitatívne hodnotenie v hornej úrovni, zvolený koef. 1,05.

3. Dopravné vzťahy:

Prístup po spevnenej miestnej komunikácii, v meste železničná a autobusová stanica a mestská autobusová doprava do 10 min., v bezprostrednej blízkosti zastávky MHD. Prostr. MHD rýchlo dostupná vyššia obč.vybavenosť v centre mesta aj inde v mestách Prievidza a kúpeľnom meste Bojnice.

Kritérium pre výber koeficientu - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy. Koeficient v kritériu nemá toleranciu, zvolený koef. 1,00.

4. Funkčné využitie územia:

V obytnej funkčnej zóne prevažne na hromadné bývanie.

Kritérium pre výber koeficientu - plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha).

Koeficient v rozpätí 1,00 až 1,30, kvalitatívne hodnotenie vo vyššej ako strednej úrovni, zvolený koef. 1,20.

5. Technická infraštruktúra:

Technická infraštruktúra - verejný vodovod, verejná kanalizácia, el.rozvody, plynovod, mestský teplovod, v mieste sú tiež telekom.optické rozvody, káblová TV.

Kritérium pre výber koeficientu - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

Koeficient v rozpätí 1,30 až 1,50, kvalitatívne hodnotenie v strednej úrovni, zvolený koef. 1,40.

6. Povyšujúce faktory:

V lokalite je výrazne zvýšený záujem na účely bývania v atraktívnom prostredí mesta, v centre sídliska, pri slnečnej orientácii a priestornom odstupe medzi domami. Ich hodnota takto zodpovedá záujmu o kúpu prevyšujúcu danú priemernú východiskovú hodnotu pozemkov v meste.

Kritérium pre výber koeficientu - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote.

Koeficient v rozpätí 1,01 až 3,0 - zvolený koef. 2,50.

7. Redukujúce faktory:

Nepredpokladá sa podľa územného plánovania nižší stupeň využitia územia.

Negatívny vplyv z priemyselnej alebo poľnohospodárskej výroby nie je evidentný.

Rušivý hluk z dopravy obytné územie neovplyvňuje. Pozemok nie je mimoriadne zatienený, ekologicky zaťažený, nie je evidentný spád emisií ani vplyv zápachu na užívanie pozemku.

Ochranné pásma, stavebná uzáva nezahŕňujú, závary viaznuce na pozemku ani iné akceptovateľné faktory nie sú. Vplyvy minulého časového vývoja na hodnotu pozemku nie sú známe.

Koeficient neovplyvňuje - ostatné negatíva nie sú výrazné, zvolený koef. 1,00.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
5304	zastavaná plocha a nádvorie	1264	1264,00	69/5809	15,01

Obec:

Prievidza

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,20
kv koeficient intenzity využitia	5. – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	- nevyskytujú sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	5,2920
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,2920$	52,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,264,00 \text{ m}^2 * 52,71 \text{ €/m}^2$	66 625,44 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 69/5809 * 66\,625,44 \text{ €}$	791,38 €

III. ZÁVER**III.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Hlavné stavby:**

Názov a číslo	Vchod č.	Podlažie	Podl.plocha(m2)	Bytový dom s.č.
Byt č. 14	27	7.poschodie	69,77	IV.247

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok parc.č. 5304 v spoluvlastníckom podiele 69/5809.	5304	15,01

III.2. OTÁZKY ZADÁVATEĽA ZNALECKÉHO POSUDKU

Predmetom znaleckého posudku bolo na základe zadania zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností na území obce (mesta) Prievidza v k.ú. Prievidza, a to nehnuteľností zapísaných na LV č. 7158

- byt č. 14 na 7.poschodí vchodu č. 27 s príslušenstvom a podielom 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu súp.č. 40247,
- pozemok parc.č. 5304 registra "C" KN v spoluvlastníckom podiele 69/5809.

III.3. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia :****Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 68 657,18 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 791,38 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

III.4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 14 na 7.poschodí vchodu č. 27 s príslušenstvom a podielom 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu súp.č. 40247.	68 657,18	1/1	68 657,18
Pozemky			
Pozemok parc.č. 5304 v spoluvlastníckom podiele 69/5809 (15,01 m ²)	66 625,44	69/5809	791,38
Spolu VŠH			69 448,56
Zaokrúhlená VŠH spolu			69 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **69 400,00 €**

III.5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká spojené so stanovením všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli znalcom identifikované.

III.6. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností v meste Prievidza v k.ú. Prievidza, a to nehnuteľností zapísaných na LV č. 7158

- byt č. 14 na 7.poschodí vchodu č. 27 s príslušenstvom a podielom 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, ktoré sú stavebnou súčasťou bytového domu súp.č. 40247,

- pozemok parc.č. 5304 registra "C" KN v spoluvlastníckom podiele 69/5809

stanovujem podľa stavu nehnuteľností ku dňu 31.07.2025 po zaokrúhlení na celé stovky eur v čiastke

69 400, - €,

slovom: šesťdesiatdeväťtisícštyristo eur.

V Prievidzi dňa 04.07.2025.



ING. JOZEF KMEŤ
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 29.07.2025 na vypracovanie znaleckého posudku.
2. Doklad o vlastníctve - výpis z LV č. 7158 k.ú. Prievidza zo dňa 28.07.2025 (vybrané strany č. 1,36,37,38), vytvorený cez katastrálny portál.
3. Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 5304 a okolie v k.ú. Prievidza zo dňa 28.07.2025, vytvorená cez katastrálny portál.
4. Uznesenie Okresného súdu Prievidza v konaní o dedičstve po poručiteľovi Ján Pieš, zomr. 18.12.2022, vydané dňa 06.04.2023 pod č. 19D/148/2022, Dnot 19/2023 (4 strany).
5. Potvrdenie Mestského úradu Prievidza zo dňa 29.07.2025 o uvedení stavby súp.č. 40247 v k.ú. Prievidza do užívania (2 strany).
6. Pôdorysný nákras bytu.
7. Situácia umiestnenia ohodnocovaných budov a pozemkov, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS dňa 28.07.2025.
8. Snímka zo základnej mapy v M 1 : 25 000 s vyznačením lokality ohodnocovaných nehnuteľností.
9. Fotografie - pohľady na bytový dom a vybrané priestory interiéru bytu.
10. Čestné vyhlásenie znalca v zmysle § 11 zákona č. 382/2004 Z.z.

Objednávateľ MARTA PIEŠOVÁ, TOPOLOVÁ 233, BRZOTŇU 04951

Číslo:
Tel. 0911 497 984

V POŽIADAVKE dňa 29.7.2025

Ing. Jozef Kmeť
znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvia Odhad hodnoty nehnuteľností
Cesta V.Clementisa 37/4
971 01 Prievidza

OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU

Predmet objednávky:

Vypracovanie znaleckého posudku o všeobecnej hodnote nehnuteľností –

Byt č. 14 vo vchode č. 27 na ul. Na Karasiny s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp.č. IV.247 a na pozemku parc.č. 5304 k.ú. Prievidza, zapísaných na LV č. 7158 v k.ú. Prievidza.

Účel posudku:

Prevod kúpnu alebo darovacou zmluvou v prospech

Iný účel

- zriadenie záložného práva pri realizácii hypotekárneho úveru

OSOBNÝ BANKOVÝ OBJEDNÁVKA

Osobitné požiadavky:

Vyhotoviť elektronickú verziu posudku na CD (v progr. Hypo a PDF) – ak treba pre banku

Nehodnotiť x

Iné x

Termín vyhotovenia:

Do

Počet žiadaných vyhotovení:

....2... písomných, ~~1 elektronických na CD~~

Odmena za znalecký posudok:

Dohodou – použiť kalkuláciu podľa vyhl.č. 491/2004 Z.z. príp. so zdôvodnenou úpravou znalcom.

Náhrada výdavkov:

S použitím paušálnych výdavkov na základe skutočností podľa vyhl.č. 491/2004 Z.z. v akt. znení

Súhlasím s použitím osobných údajov pre účely znaleckého posudku.

Priložené podklady:

1) Právoplatný doklad o nadobudnutí bytu do vlastníctva -

2) Potvrdenie MsÚ Prievidza o čase začatia užívania bytového domu zo dňa

Piešová Marta
podpis objednávateľa

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 307 Prievidza
Obec : 513881 Prievidza
Katastrálne územie : 850063 Prievidza

Dátum vyhotovenia : 28.7.2025
Čas vyhotovenia : 17:56:21
Údaje platné k : 25.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7158

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5304	1264	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
40247	5304	9	bytový dom		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: 84

Počet vlastníkov: 96

Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Kúpna zmluva č. V 2696/12 - VZ 1883/12	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Vchod (číslo) 27		Poschodie 7	Číslo bytu 14	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 69/5809
Súpisné číslo 40247		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
168	Piešová Jana r. Piešová, Na karasiny 247/27, Prievidza, PSČ 971 01, SR, Dátum narodenia: 26.09.1986			1/4
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 19D 148/2022 - Z 1945/2023 - vz 2012/23			
	Iné údaje: Bez zápisu			
	Poznámky: Bez zápisu			
169	Pieš Ján r. Pieš, Na karasiny 247/27, Prievidza, PSČ 971 01, SR, Dátum narodenia: 01.10.1990			1/4
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 19D 148/2022 - Z 1945/2023 - vz 2012/23			
	Iné údaje: Bez zápisu			
	Poznámky: Bez zápisu			
170	Pieš Peter r. Pieš, Duklianska 65/29, Prievidza, PSČ 97101, SR, Dátum narodenia: 26.09.1984			1/4
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 19D 148/2022 - Z 1945/2023 - vz 2012/23			
	Iné údaje: Bez zápisu			
	Poznámky: Bez zápisu			
171	Piešová Marta r. Piešová, Topoľová 233, Brzotín, PSČ 049 51, SR, Dátum narodenia: 03.01.1979			1/4
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 19D 148/2022 - Z 1945/2023 - vz 2012/23			
	Iné údaje: Výmaz exekučného záložného práva (57EX 50/24) - Z 1695/2025 - VZ 1327/2025			
	Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní				
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní				

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľností K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa par.15 zák.182/1993 Zb.v znení noviel

Vlastník poradové číslo 39	Na byt č. 3, 2.p., vchod: 25 (vlastn. B 39) - Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V 1353/2016 - VZ 1816/2016
Vlastník poradové číslo 39	Na byt č. 3, č. vchodu 25, 2. poschodie: záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 81607 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 4973/2022 - vz 3818/22
Vlastník poradové číslo 39	Na byt č. 3, číslo vchodu 25, 2. poschodie, súp. č. stavby 40247 na pozemku registra C KN 5304 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemok C KN parc. č. 5304 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa č. V 6478/2023 - vz 271/24
Vlastník poradové číslo 87	Na byt č.5 vo vchode č.25/vlastník pod B 87:/Právo doživotného bývania a užívania v prospech Kucmana Jána [* 18.9.1969] a Tatiany [* 4.1.1968]
Vlastník poradové číslo 101	Na byt č. 5, 3. posch., vchod č. 17 (vlastn. B 101): Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V 2100/10 - VZ 2157/10
Vlastník poradové číslo 101	Záložné právo v prospech Mesto Prievidza č. 2.2.4-9371-2016/121323 zo dňa 2.12.2016 - zákaz nakladania s predm.zálohom - Z 81/2017 - VZ 75/2017
Vlastník poradové číslo 104	Na byt č.10,č.vchodu 27,5.posch.- záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a. s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na základe zmluvy o zriadení záložného práva podľa V 1509/2023 - vz 1322/23
Vlastník poradové číslo 119	Na byt č.6, III.posch., vchod č.27 : Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka,a.s.,IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava,SR, podľa zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V 5388/2019 - VZ 5017/2019
Vlastník poradové číslo 126	Na byt č. 9, 5.posch., vchod č. 19 (vlastn. B 126): Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s., so sídlom Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 1822/2011 - VZ 1875/2011 - VZ 2034/11
Vlastník poradové číslo 127	Na byt č. 21/11 (vl.B 127): Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava , IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 822/15 - VZ 1068/15
Vlastník poradové číslo 127	EX 228EX 1/19 - P - Mgr. Klaudia Boorová Dzuriková - PSS, a.s. Bratislava - zriadenie ex.záložného práva - Z 679/2019 - VZ 789/2019
Vlastník poradové číslo 129	Na byt č. 13, 7.posch.,vchod č. 23 - záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské Nivy 1,829 90 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 4938/2017 - VZ 4191/2017
Vlastník poradové číslo 129	Na byt č.13, vchod 23, 7. poschodie - Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka a.s., IČO:31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V-7930/22 - vz.5640/2022
Vlastník poradové číslo 131	Na byt č.8, 4.posch., vchod č.19, súpisné číslo stavby 40247 na C KN p.č.5304 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 69/5809 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na p.č.5304 : Záložné právo v prospech JUDr.Marcel Boris r.Boris nar.01.03.1979 Bratislava, SR, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V- 6125/2023 , Rozhodnutie o povolení vkladu zo dňa 03.01.2024 - VZ 29/24
Vlastník poradové číslo 134	Na byt č. 5, 3. poschodie, vchod č. 19: Záložné právo v prospech Sberbank Slovensko, a.s., so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3402/2014 - VZ 3443/2014
Vlastník poradové číslo 136	Na byt č. 10, vchod č.25, 5. posch.:záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s., so sídlom Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 5462/2014 - v.z.4433/14
Vlastník poradové číslo 136	Na byt č. 10, vchod č.25, 5. posch.:záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s., so sídlom Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva -V 2534/2017 - VZ 3441/2017
Vlastník poradové číslo 136	Na byt č. 10, 5.posch.,vchod č. 25 - záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s., so sídlom Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva - V 7840/2022 - VZ 5611/2022
Vlastník poradové číslo 139	Na byt č. 1,číslo vchodu 25,1 posch.(vlastník B 139)- Záložna zmluva v prospech Prima banka Slovensko ,a.s.,Hodžova 11,01011 Žilina, ICO 31575951 , na základe Zmluva o zriadení záložného práva V -7302/2017 - VZ-1514/2018
Vlastník poradové číslo 141, 142	Na byt č. 25/12 - vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania v prospech: Igor Hanus, nar. 3.11.1950 - Z 3778/2016 - VZ 4168/2016

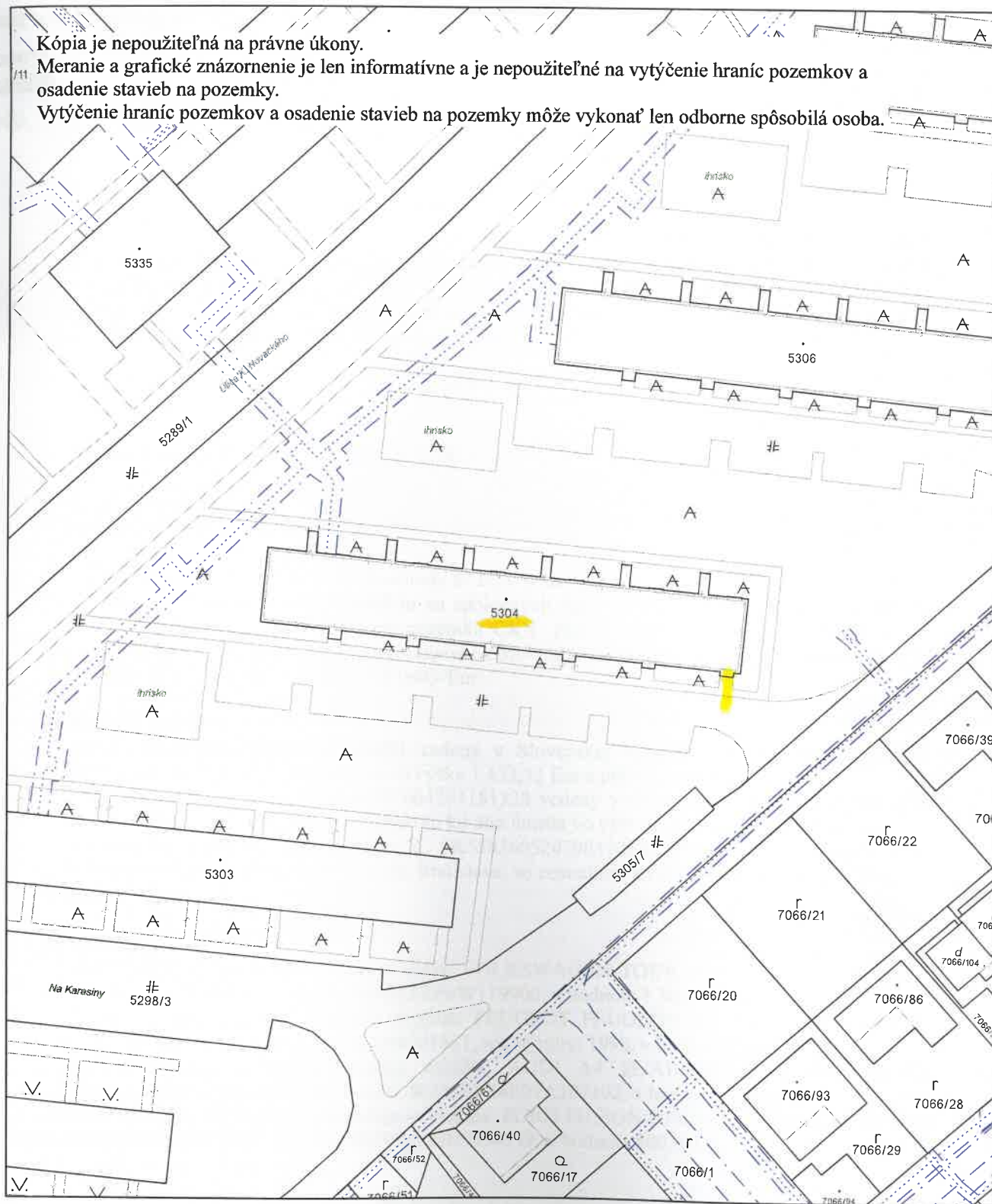
Vlastník poradové číslo 144	Na byt č. 10, 5. posch., vchod č. 19 - záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3745/2021 - VZ 3225/21
Vlastník poradové číslo 145	Na byt č. 27/8 - vecné bremeno-právo doživotného bývania a užívania v prospech: Ľubomír Kvašai, nar. 3.6.1958 a Ľubica Kvašaiová, rod. Hepnerová, nar. 18.9.1958 - V 307/2017 - VZ 3838/2017
Vlastník poradové číslo 146	Na byt č. 19/1 - vecné bremeno-právo doživotného bývania a užívania v prospech: Ľudovít Remeník, nar. 26.5.1942 - V 5214/2017 - VZ 255/2018
Vlastník poradové číslo 153	Na byt č. 7, 4. posch., vchod č. 27 - záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 7134/2020 - VZ 16/2021
Vlastník poradové číslo 155	Na byt č. 1, 1. posch., vchod č. 23 - záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V 2470/2021 - VZ 2443/21
Vlastník poradové číslo 157	Na byt č. 6, 3. posch., vchod č. 17 - záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V 6490/2021 - VZ 5145/21
Vlastník poradové číslo 161	Na byt č. 14, 7. posch., vchod č. 21 - vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania v prospech Emil Šturm rod. Šturm, narod. 17.08.1946 a Marta Šturmová rod. Farkašová, narod. 7.10.1949, Na Karasiny 21/14, 971 01 Prievidza na základe Darovacej zmluvy so zriadením vecného bremena č. V 1979/2022 - VZ 1895/22
Vlastník poradové číslo 162, 163	Na byt č. 1, 1. posch., vchod č. 17 - záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, so sídlom Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, organizačná zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, so sídlom Šancová 1/A, 813 33 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V 2388/2022 - VZ 2088/22
Vlastník poradové číslo 166	Na byt č. 10, 5. posch., vchod č. 21 - záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, so sídlom Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, organizačná zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47251336, so sídlom Šancová 1/A, 813 33 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V 7368/2022 - VZ 5325/22
Vlastník poradové číslo 167	Na byt č. 9, 5. posch., vchod č. 21 - záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V 1410/2023 - VZ 1259/23
Vlastník poradové číslo 172, 173	Na byt č.6,č.vch.25,3.posch. - vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania v prospech Ladislav Vokurek rod.Vokurek, nar.7.4.1952, Prievidza a Marta Vokurková rod.Jakubisová, nar.24.4.1958, Prievidza na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V 5850/2024 - vz 3799/24
Vlastník poradové číslo 174	Na byt č.10, 5.poschodie, vchod č.23, súp.č.40247 na C KN p.č.5304 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku p.č.5304 : Vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania v prospech Štefan Žiak nar.19.06.1963 bytom Prievidza na základe darovacej zmluvy so zriadením vecného bremena č. V-6415/2024 - VZ 134/25
Vlastník poradové číslo 177	Na byt č. 3, číslo vchodu 17, 2. poschodie, súp. č. stavby 40247 na parc. C KN 5304 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 69/5809 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku - Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31340890 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. V 6233/2024 - VZ 204/2025 - VZ 741/2025
Vlastník poradové číslo 178	Na byt č. 2, 1.p., vchod: 17 (vlastn. B 178) - Vecné bremeno: právo bezplatného doživotného bývania a užívania v prospech Mária Arpášová rod. Ficová nar. 22.04.1957, trvale bytom Na karasiny 247/17 Prievidza 971 01 na základe uznesenia 19D/240/2024 -Z 571/2025 -VZ 1252/2025

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
	Prievidza	Prievidza	Prievidza
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5304 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	28. 7. 2025 17:50:47		
Údaje platné k	25. 7. 2025 18:00:00		

Ing. Jozef Kmet'
Cesta Vl. Clementisa 234/37
97101 Prievidza
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa

77180/2025/1
69/29.07.2025

Naše číslo

2.1-530-2025/77181

Vybavuje/linka

Katarína Mjartanová

Prievidza

29. 07. 2025

Vec

Žiadosť o vydanie potvrdenia o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky - odpoveď

Na základe evidencie Mestského úradu v Prievidzi potvrdzujeme, že budova postavená na území mesta Prievidza, v časti mesta Kopanice, na ulici Na karasiny, súpisné číslo 247 (na LV č. 7158 zapísané v tvare 40247), orientačné číslo 17, 19, 21, 23, 25, 27, katastrálne územie Prievidza, parcela číslo 5304, bola uvedená do užívania alebo trvalej prevádzky kolaudačným rozhodnutím, ktoré vydal Mestský národný výbor – odbor územného plánovania, dňa 23.06.1981, pod značkou ÚP-3961/79-539 na určený účel : obytná budova (druh stavby).

Katarína Mjartanová
referent registra adries

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: Žiadosť o vydanie potvrdenia o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky - odpoveď
Identifikátor: 2.1-530-2025/77181

Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: C=SK, L=Prievidza, OID.2.5.4.97=NTRSK-00318442, O=Mesto Prievdza, CN=Mesto Prievdza
Signature20250729101656350
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Dátum a čas autorizácie: 29.07.2025 12:16:56
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky: 29.07.2025 12:16:56
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
V plnom rozsahu

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

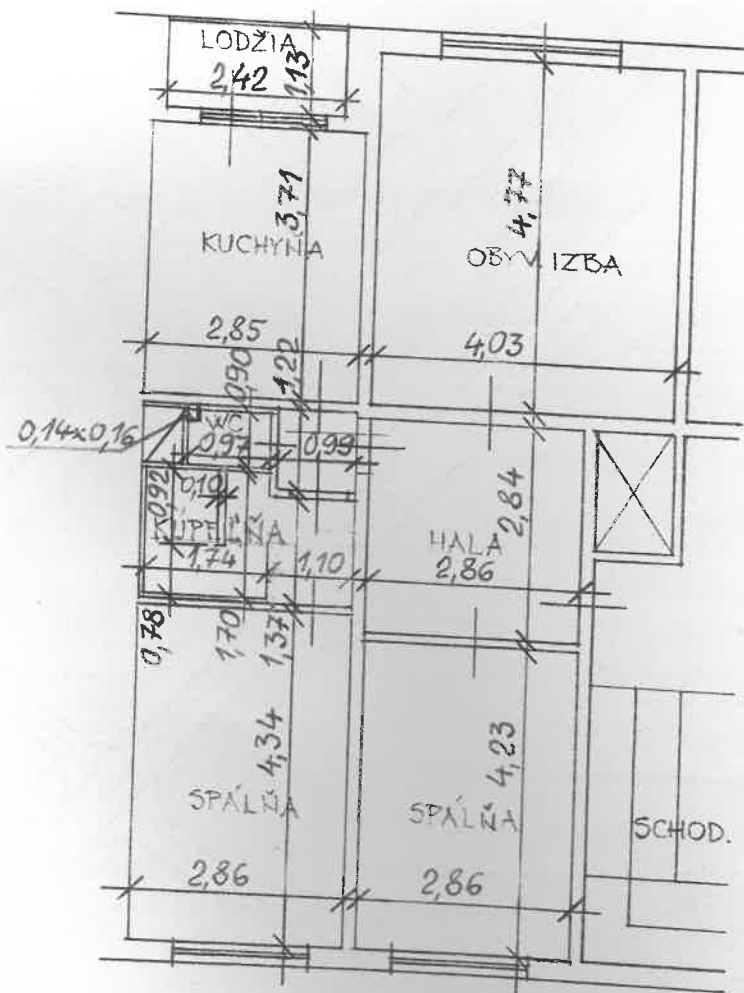
Doložku vyhotovil: Katarína Mjartanová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: organizačné a personálne oddelenie
Označenie orgánu: Mesto Prievdza
IČO: 00318442
Dátum vytvorenia doložky: 29.07.2025
Podpis a pečiatka:



Mesto Prievdza
 námestie slobody č. 14
 971 01 Prievdza
 36

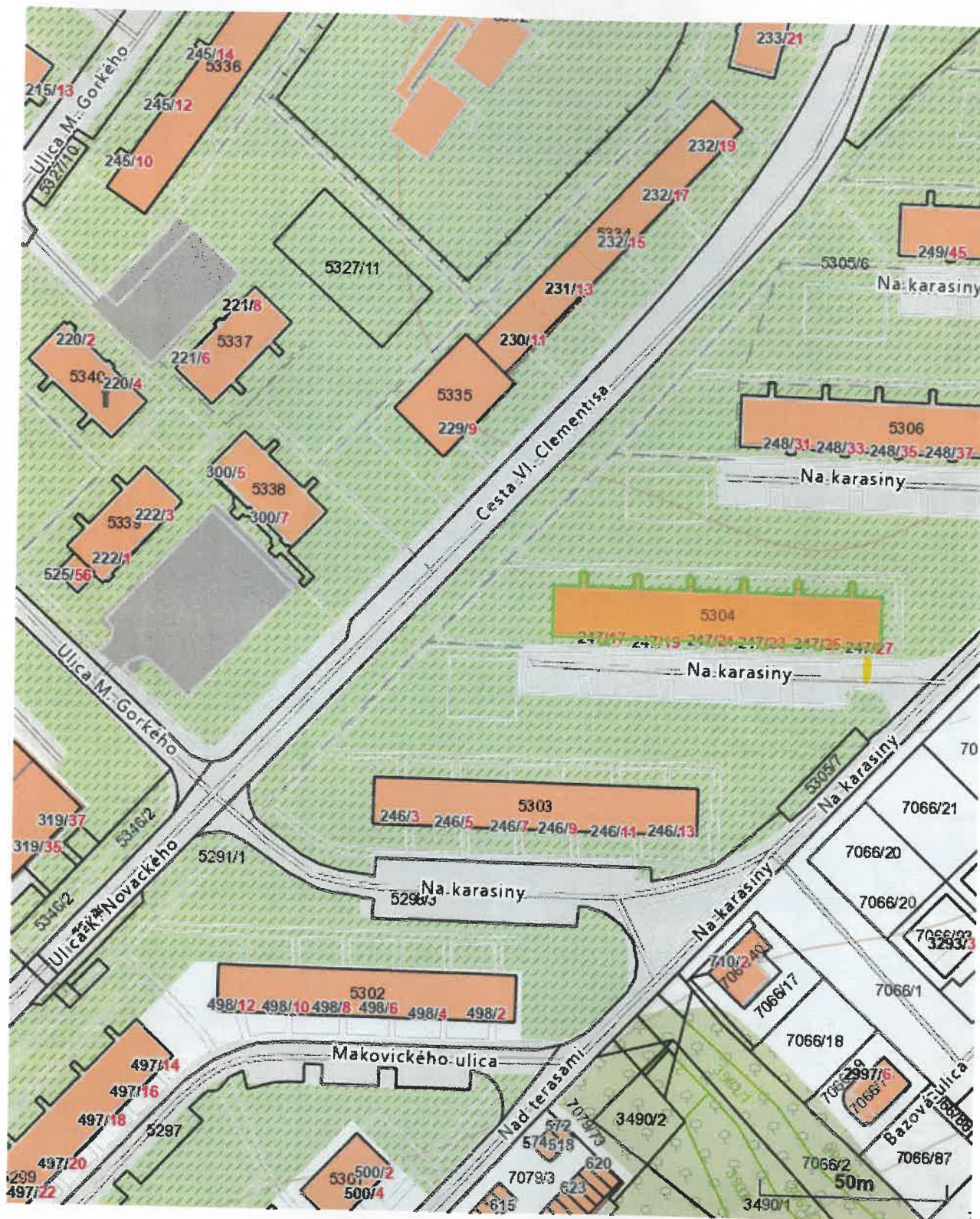
PRÍLOHA Č. 6 ZNALECKÉHO POSUDKU

**PÔDORYSNÝ NÁKRES
BYTU RESP. NEBYTOVÉHO PRIESTORU**
(údaje sú v metroch)



Parcela registra C, 5304

Trenčiansky > Prievidza > Prievidza > k.ú. Prievidza



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/7)

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.

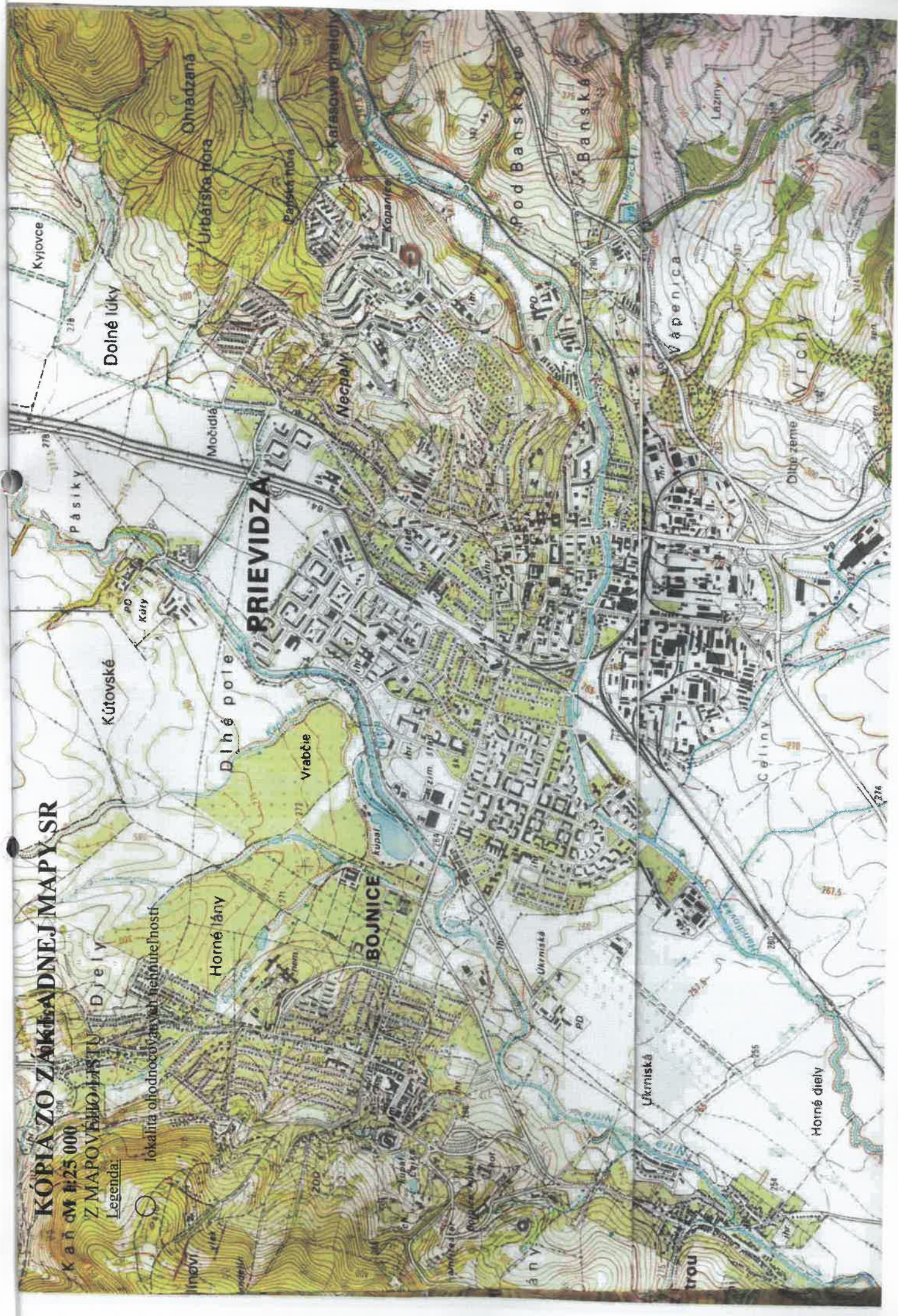
KÓPIA ZO ZÁKLADNEJ MAPY SR

K a n o n 1:25 000

Z MAPOVÉHO LISTU D 1 v

Legenda:

lokality ohodnocované nebezpečnosťou



FOTOGRAFIE

STAVBA S.Č. IV.247 - BYTOVÝ DOM NA PARC.Č. 5304 K.Ú. PRIEVIDZA V PRIEVIDZI
BYT Č. 14 7. POSCHODIE VCHOD Č. 27



Bytový dom z južnej strany



Bytový dom zo severnej strany



Vchod č. 27 bytového domu



Predsieň – hala v byte



Obývacia izba v byte



Kuchynské vybavenie v byte



WC v byte



Kúpeľňa v byte

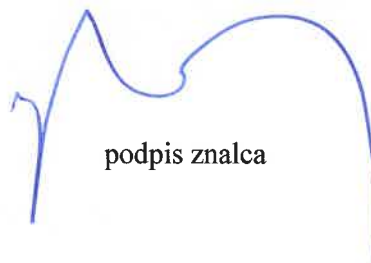
PRÍLOHA K ZNALECKÉMU POSUDKU

ING. JOZEF KMEŤ, CESTA V. CLEMENTISA 37/4, 971 01 PRIEVIDZA,
ZNALEC Z ODBORU STAVEBNÍCTVO, ODVETVIE ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že v zmysle § 11 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov nemám žiadny pomer k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom ohodnotenia v mojom znaleckom posudku č. **11 / 2025**, k vlastníkom uvedených nehnuteľností, resp. ich zástupcom, ani k orgánom vykonávajúcim konanie alebo právny úkon, pre ktorý sa znalecký posudok vypracováva.

V Prievidzi dňa 04.07.2025



podpis znalca

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, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911596.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 11/2025.

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

Podpis:

