

Znalec:

Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44
41 Družstevná 145/47, 010 04 Žilina

Zadávateľ:

DRAŽOBNÍK s.r.o.
Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu/objednávky:

Objednávka č.056/2025 zo dňa 31.10.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 153/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievdza, obec Prievdza, M.R.Štefánika 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 59 k.ú. Prievdza, obec Prievdza vo výške 55/1804, pre účely konania dražby spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o. na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby, Prima banka Slovensko, a.s..

Počet strán (z toho príloh): 30 (12)

Počet vyhotovení: 3+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, M.R.Štefánika 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza vo výške 55/1804.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel konania dražby spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o. na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby, Prima banka Slovensko, a.s..

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 27.11.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.11.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Podklady dodané zadávateľom:

- Inventárna karta vydaná Mestom Prievidza (údaj o roku výstavby bytového domu)
- Pôdorys bytu

5.b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6258 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Prievidza, obec Prievidza, vydaná Okresným úradom Prievidza
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Prievidza

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- 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:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2. vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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 pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý

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

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou.

Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrťrok 2025 - 4,014.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavané pozemky. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená minimálna ponuka voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu absencie potrebných podkladov (v porovnateľných lokalitách neboli zistené ponuky na prenájom pozemkov ani uzatvorené nájomné zmluvy, na základe ktorých by boli preukázateľne zistené dosiahnuteľné nájomné sadzby).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6258 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, vytvorený cez katastrálny portál:

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 27.11.2025
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 27.11.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 27.11.2025

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytu (nákres pôdorysu bytu) bola poskytnutá zadávateľom. Na miestnom šetrení bol skutkový stav zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Podľa dokladu vydaného Mestom Prievidza bol bytový dom bol daný do užívania v roku 1955. Podľa technického stavu zisteného v čase obhliadky boli na bytovom dome vymenené výplne okenných otvorov v spoločných priestoroch na všetkých podlažiach, boli vymenené vchodové dvere, stúpacie rozvody, časť elektroinštalácie. Byt bol v čase ohodnotenia po staršej čiastočnej rekonštrukcii - vymenené okná, podlahy, rekonštrukcia kúpeľne. Neskôr bola vymenená kuchynská linka so spotrebičmi a vstupné dvere za bezpečnostné. Pre uvedené rekonštrukčné zásahy neboli predložené žiadne doklady.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, M.R.Štefánika 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza vo výške 55/1804 a pozemok parc. KN č.59 k.ú. Prievidza sú evidované na liste vlastníctva č. 6258 k.ú. Prievidza v súlade so skutkovým stavom a skutočným využitím hodnotených nehnuteľností. V liste vlastníctva je ako podlažie bytu uvedené 1. poschodie, v skutočnosti sa jedná o 2. nadzemné podlažie. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k nehnuteľnosti je zo spevnej obslužnej komunikácie vybudovanej n pozemkoch vo vlastníctve mesta Prievidza.

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

- Byt č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, M.R.Štefánika 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza vo výške 55/1804

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

Územný plán sídelného útvaru Prievidza spracovaný autormi Ing. arch. Petrom Vavricom, Ing. arch. Vladimír Jarabicom a kol. a schválený uznesením č. 129/95 zo dňa 14.09.1995.

Miestny územný systém ekologickej stability spracovaný pre mesto Prievidza Autormi Ing. Zdenkou Rózovou, RNDr. Petrom Merdelym a kol. a schválený uznesením č. 107/97 zo dňa 26.06.1997 ako doplnok č. 2 k ÚPN SÚ Prievidza. Zmena č. 1 ÚPN SÚ Prievidza spracovaná autorom Ing. arch. Vladimírom Jarabicom a kol., schválená uznesením č. 131/1999 zo dňa 16.09.1999. Zhodnotenie : predmetom zmeny bol návrh novej obytnej zóny IBV, zapracovaná do aktualizácie 2006, s čiastočnou úpravou rozsahu riešeného územia a bilancie ktoré bolo potrebné korigovať, upraviť vzhľadom k reálnemu vývoju. Zmena č. 2 ÚPN SÚ Prievidza spracovaná autorom Ing. arch. Vladimírom Jarabicom a kol., schválená uznesením č. 107/97 ZO dňa 26.06.1997. Zhodnotenie : predmetom zmien a doplnkov bolo vypracovanie miestneho územného systému ekologickej stability. Zhodnotenie : v rámci aktualizácie 2006, prehodnotená a dopracovaná do úrovne KEP. Zmena č. 3 ÚPN SÚ Prievidza spracovaná autorom Ing. arch. Gabrielom Szalayom a kol., schválená uznesením č. 62/2000 zo dňa 27. 04. 2000. Zhodnotenie : predmetom zmeny bola zmena regulatívov pre obytné zóny IBV, zapracovaná do aktualizácie 2006, s čiastočnou úpravou regulatívov vo vzťahu k zosúladieniu s vyhláškou 55/2001 Z.z. Zmena č. 4 a č. 5 ÚPN SÚ Prievidza spracovaná autorom Ing. arch. Gabrielom Szalayom a kol., schválená uznesením č. 53/2001 zo dňa 24. 04. 2001. Zhodnotenie : predmetom zmeny č.4 bola zmena regulatívov pre obytné zóny IBV, zapracovaná do aktualizácie 2006, s čiastočnou úpravou regulatívov vo vzťahu k zosúladieniu s vyhláškou č. 55/2001 Z.z. Predmetom zmeny č.5 bolo rozšírenie cintorína – premietnuté v návrhu aktualizácie. Zmena č. 6 ÚPN SÚ Prievidza spracovaná autorom Ing. arch. Danielou Gažovou CSc a kol., schválená uznesením č. 132/2001 zo dňa 11. 09. 2001. Zhodnotenie : predmetom zmeny bola zmena funkčného využitia ÚPC 13-1 z rekreačnej funkcie na pre funkciu vybavenosti (obchodné centrá, BILLA, TESCO), uplatnené a premietnuté ako stav vo funkčnom využití územia. Zmena č. 7 ÚPN SÚ Prievidza spracovaná autorom Ing. arch. Gabrielom Szalayom a kol., schválená uznesením č. 17/2004 zo dňa 24.04.2004. Zhodnotenie : predmetom zmeny bola lokalizácia nového cintorína – premietnuté a uplatnené v plnom rozsahu v návrhu aktualizácie. Zmena č. 8 ÚPN SÚ Prievidza spracovaná autorom Ing. arch. Gabrielom Szalayom a kol., schválená uznesením č. 336/2004 zo dňa 26. 10. 2004. Zhodnotenie : predmetom zmeny bola lokalizácia novej priemyselnej zóny „Západ“ v okolí letiska – premietnuté a uplatnené v plnom rozsahu v návrhu aktualizácie. Zmena č. 9 ÚPN SÚ Prievidza spracovaná autorom Ing. arch. Gabrielom Szalayom a kol., schválená uznesením č. 493/2006 zo dňa 24.10.2006. Zhodnotenie : predmetom zmeny bola zmena záväznej časti, zrušenie VPS, krytej plavárne v ÚPC 13-1, vzhľadom realizácii plavárne pri ZŠ Sama Chalúpku – premietnuté a uplatnené v návrhu aktualizácie. Územný plán centrálnej mestskej zóny Prievidza spracovaný autorom Ing. arch. Jozef Šoltés a kol., schválená uznesením č. 147/96 zo dňa 05.09.1996. ÚPN M PRIEVIDZA, aktualizácia 2006, zmeny a doplnky č.10, DIEL „A“ – TEXTOVÁ ČASŤ 01.2008 AGS ATELIÉR Prievidza, ENVICONSLT Žilina 12/159 Zhodnotenie : použitý ako záväzný podklad so zhodnotením aktuálnosti pre spracovanie predmetnej aktualizácie 2006. Z dohodnutého riešenia ÚPN M s obstarávateľom vyplýva potreba jej aktualizácie po schválení zmien a doplnkov č. 9 (aktualizácia 2006) Územný plán zóny Necpaly spracovaný autorom Ing. arch. Vladimír Jarabicom a kol. a schválený uznesením č. 42/98 zo dňa 23.04.1998. vrátane zmeny č. 1. spracovaný autorom Ing. arch. Gabrielom Szalayom a kol. a schválená uznesením č. 170/2000 zo dňa 06.11.2000 Zhodnotenie : použitý ako záväzný podklad so zhodnotením aktuálnosti pre spracovanie predmetnej aktualizácie 2006. Z dohodnutého riešenia ÚPN M s obstarávateľom vyplýva potreba jej aktualizácie po schválení zmien a doplnkov č. 9 (aktualizácia 2006) Územný plán zóny individuálnej bytovej výstavby Terasy spracovaný autorom Ing. arch. Gabrielom Szalayom a kol. a schválený uznesením č. 86/99 zo dňa 24.06.1999. Zhodnotenie : použitý ako záväzný podklad so zhodnotením aktuálnosti pre spracovanie predmetnej aktualizácie 2006.Zmeny a doplnky c.13 ÚPN M Prievidza boli schválené dna 26.4.2011 pod číslom uznesenia 122/11. Záväzná časť bola vyhlásená doplnkom c. 9 k VZN c. 31/1995 o záväzných častiach územného plánu mesta Prievidza. Zmeny a doplnky c. 13 " územného plánu mesta Prievidza sú spracované v zásade v súlade so schváleným „Zadaním“, pre spracovanie územného plánu, ktoré bolo prerokované a schválené pod názvom „Stratégia rozvoja mesta“, (t.j. územno-hospodárske zásady v zmysle v čase schvaľovania platnej legislatívy) v roku 1992 uznesením mestského zastupiteľstva c. 41.2003 dna 24.04.2003. Hodnotený pozemok je situovaný vo funkčnej zóne hromadného bývania.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, M.R.Štefánika 21

Popis bytového domu:

Bytový dom č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza sa nachádza v okresnom meste Prievidza, na ul. M.R.Štefánika, v obytnej lokalite staršieho sídliska situovaného západne od centra mesta Prievidza, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Bytový dom má 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia, 4 vchody. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice, na 2.- 4. nadzemnom podlaží sú situované byty. Podľa dokladu vydaného Mestom Prievidza bol bytový dom bol daný do užívania v roku 1955.Podľa technického stavu v čase obhliadky boli na bytovom dome vymenené výplne okenných otvorov v spoločných priestoroch na všetkých podlažiach, boli vymenené vchodové dvere, stúpacie rozvody, časť elektroinštalácie.

Objekt je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie domu sú vybudované ako murované so zateplením, deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované. Stropy sú železobetónové monolitické, konštrukcia strechy je sedlová valbová, zateplená, strešná krytina je z pálenej škridle. Klampiarske konštrukcie strechy a ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, prípadne z eloxovaného hliníka. Jednotlivé podlažia domu sú komunikačne prepojené centrálnymi dvojramennými schodiskami, nosná konštrukcia schodiska je železobetónová prefabrikovaná s povrchom z liateho terazzo. Okná v spoločných priestoroch domu sú z plastových profilov. Väčšina bytových okien domu bola vymenená za okná z plastových profilov. Vstupné dvere do domu sú z plastových profilov, dvere na spoločných priestoroch sú drevené rámové, osadené do oceleových zárubní. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vyhotovené ako vápennocementové hladké s olejovým náterom sokla, fasády sú zo škrabaného brizolitu so štukami. Podlahy vo vstupe sú z keramickej dlažby, v pivniciach je povrchová úprava podlahy z cementového poteru. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, je vybavený rozvodom spoločnej televíznej antény, káblovej televízie, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, domácom vrátnikom, dodávka tepla a TUV je diaľková.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, dvoch izieb, z toho jedna priechodná, kuchyne, kúpeľne s WC, komory, príslušenstvo bytu tvoria dve pivnice v suteréne domu. Byt je situovaný v krajnej sekcii, na 2. nadzemnom podlaží bytového domu bez výťahu.

Byt v čase ohodnotenia po staršej čiastočnej rekonštrukcii - vymenené okná, podlahy, rekonštrukcia kúpeľne. Neskôr bola vymenená kuchynská linka so spotrebičmi a vstupné dvere za bezpečnostné.

Podlahy v izbách, v kuchyni a na chodbe sú plávajúce lamelové, v kúpeľni s WC z keramickej dlažby. Vstupné dvere sú bezpečnostné, všetky interiérové dvere sú pôvodné, drevené rámové, osadené do oceleovej zárubne. Povrchovú úpravu stien tvoria vápenno-cementové omietky, v kúpeľni s WC je keramický obklad stien. V kúpeľni je osadený plastový sprchový kút, keramické nábytkové umývadlo, WC misa kombi. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, pákovou batériou, sporákom na zemný plyn s el. rúrou. Vykurovanie bytu je ústredné s diaľkovou dodávkou tepla, rebrovými radiátormi. V byte je vyhotovený telefónny rozvod, domáci vrátnik (domový telefón), rozvod slaboprádu.

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie niektorých prvkov krátkodobej životnosti na bytovom dome a byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	3,53*4,18	14,76
Izba:	4,15*3,43	14,23
Chodba:	1,19*2,71+0,83*2,08	4,95
Kúpeľňa:	2,87*1,75-0,52*0,92	4,54

Komora:	1,40*0,78	1,09
Kuchyňa:	4,17*2,42	10,09
Výmera bytu bez pivnice		49,66
Pivnica:	1,39*2,0	2,78
Pivnica:	0,80*1,55	1,24
Vypočítaná podlahová plocha		53,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
Počet izieb:	2

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	5,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,26
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,11
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,04
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,58
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,23
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,04
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,03
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,56
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,58
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,03
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,05
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,53
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,04
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,03
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	3,04
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,03
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,05
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,53
Spolu		100,00		98,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 98,65 / 100 = 0,9865$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 0,939 * 0,9865 * 1,02$$

$$VH = 1\,233,74 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Technický stav bytu po staršej rekonštrukcii vyžadujúci ďalšie rekonštrukčné zásahy na úrovni pôvodných bytov (okrem linky a vstupných dverí). Vzhľadom na čiastočnú rekonštrukciu bytového domu a bytu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,07	40,00	2,03
2	Zvislé konštrukcie	18,26	50,00	9,13
3	Stropy	8,11	50,00	4,06
4	Schody	3,04	60,00	1,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,58	60,00	3,35
6	Krytina strechy	2,23	30,00	0,67
7	Klampiarske konštrukcie	1,01	30,00	0,30
8	Úpravy vonk. povrchov	3,04	60,00	1,82
9	Úpravy vnút. povrchov	2,03	60,00	1,22
10	Vnútorné ker. obklady	0,51	0,00	0,00
11	Dvere	0,56	40,00	0,22
12	Okná	5,58	30,00	1,67
13	Povrchy podláh	0,51	60,00	0,31
14	Vykurovanie	2,53	50,00	1,27
15	Elektroinštalácia	2,03	50,00	1,02
16	Bleskozvod	1,01	30,00	0,30
17	Vnútorný vodovod	2,03	20,00	0,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,03	20,00	0,41
19	Vnútorný plynovod	1,01	50,00	0,51
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,03	40,00	0,81
22	Úpravy vnút. povrchov	4,05	60,00	2,43
23	Vnútorné ker. obklady	1,01	60,00	0,61
24	Dvere	2,43	50,00	1,22
25	Povrchy podláh	2,53	60,00	1,52
26	Vykurovanie	2,53	60,00	1,52
27	Elektroinštalácia	3,04	60,00	1,82
28	Vnútorný vodovod	1,01	40,00	0,40
29	Vnútorná kanalizácia	1,01	40,00	0,40
30	Vnútorný plynovod	0,51	50,00	0,26
31	Ohrev teplej vody	2,03	50,00	1,02
32	Vybavenie kuchýň	3,04	30,00	0,91
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	2,03	60,00	1,22
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,05	60,00	2,43
35	Ostatné	2,53	50,00	1,27
Opotrebenie				48,36%
Technický stav				51,64%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 233,74 Eur/m ² * 53,68m ²	66 227,16
Technická hodnota	51,64% z 66 227,16 Eur	34 199,71

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievdza, obec Prievdza sa nachádza v okresnom meste Prievdza, na ul. M.R.Štefánika, v obytnej lokalite staršieho sídliska situovaného západne od centra mesta Prievdza, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Bytový dom má 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia, 4 vchody. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice, na 2.- 4. nadzemnom podlaží sú situované byty. V bytovom dome sa nenachádzajú výťahy. Byt je situovaný v krajnej sekcii, na 2. nadzemnom podlaží bytového domu bez výťahu. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, reštauračné zariadenia, základná sieť obchodov a služieb, LIDL, COOP Jednota, zastávky MHD, plaváreň, športoviská). Ostatná občianska vybavenosť je situovaná v rámci centra mesta Prievdza a jeho ostatných častí. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Pozemok pod bytovým domom je rovinatý, bez nadmernej hlučnosti. V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, el. energie, diaľkového vykurovania. Na všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti má vplyv najmä jej situovanie v rámci sídelného útvaru.

Okresné mesto Prievdza má 42 980 obyvateľov (wikipedia), spadá do Trenčianskeho kraja, je vzdialené 48 km od krajského mesta Trenčín, je takmer územne zrastené s mestom Bojnice. Okolité sídelné útvary sú dostupné medzimestskou a železničnou dopravou, v rámci mesta je MHD.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, dvoch izieb, z toho jedna priechodná, kuchyne, kúpeľne s WC, komory, príslušenstvo bytu tvoria dve pivnice v suteréne domu. Svojím dispozičným riešením a vybavením a situovaním je určený na celoročné bývanie. Iný účel využitia bytu vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej situovanie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko a.s.
- Záznam o výkone záložného práva
- V danej lokalite neboli iné zistené riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,30 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha V _I	Výsledok KPDI*V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,300	10	13,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,715	6	4,29
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,600	5	13,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,600	9	23,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,600	7	18,20
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,600	7	18,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,600	6	15,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca dobrý byt byt vyžadujúci finančné prostriedky na modernizáciu (jadro, podlahy, interiérové dvere, časť omietok)	II.	2,600	20	52,00
Spolu				145	304,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 304,59 / 145$	2,101
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * K_{PD} = 34\,199,71 \text{ Eur} * 2,101$	71 853,59 Eur

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnávanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu www.reality.sk. Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² podlahovej plochy bytu, porovnávanie je vykonané percentuálnymi prirážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 2-izbové byty s porovnateľným umiestnením v rámci sídelného útvaru - sídliská mesta Prievídza. Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny, cena bola upravená o 5,0 % nadol)
- polohové - porovnávané byty č. 1, 2 a 3 boli situované v porovnateľnej lokalite z titulu dostupnosti občianskej vybavenosti a vzdialenosti od centra mesta
- fyzické - vo fyzických faktoroch boli zohľadnené najmä, vybavenie bytu a stupeň vykonanej rekonštrukcie. Hodnotený byt je čiastočne rekonštruovaný. Porovnávaný byt č.1 bol po novšej rekonštrukcii, aj so zrekonštruovaným jadrom a kuchyňou, byty č. 2 a 3 boli prevažne v pôvodnom stave, s vymenenými niektorými konštrukciami.

Ponukové ceny boli objektivizované znížením o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom.

Počet MJ stavby: 53,68 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

BEDES | Prízemný 2 izbový byt po čiastočnej rekonštrukcii v širšom centre

Realitná kancelária BEDES Vám ponúka praktický byt na obľúbenom sídlisku Žabník, na Lúčnej ulici. Lokalita má všetko, čo človek potrebuje pre pohodlné bývanie. Obchody, reštaurácie, škôlky, školy aj MHD máte doslova pár krokov od domu. Do centra mesta sa dostanete pešou chôdzou, čo prináša výbornú občiansku vybavenosť a široké možnosti na voľný čas. Byt prešiel postupnou rekonštrukciou, ktorá zahŕňa plastové okná, murované jadro, nové podlahy, modernizovanú kuchynskú linku a čiastočnú výmenu elektroinštalácie aj vodoinštalácie. Obnovou prešiel aj samotný bytový dom: je zateplený, má nové rozvody vody a elektronického vrátnika. V blízkej dobe sa plánuje inštalácia kamerového systému pre zvýšenie bezpečnosti. Dispozícia je praktická a umožňuje ďalšie úpravy podľa potrieb. Izby sú samostatné, kúpeľňa a WC sú oddelené. V prípade záujmu je možné zmeniť dispozíciu bytu, vytvoriť otvorený priestor alebo pridať ďalšie samostatné miestnosti. Byt sa nachádza na prízemí a je orientovaný na západ a juh, čo zabezpečuje príjemné presvetlenie. Vďaka polohe na prízemí ponúka nehnuteľnosť aj alternatívne využitie: kancelária, salón, menší obchod či služby. Pre podnikanie je ideálna blízkosť centra mesta aj jednoduché parkovanie v okolí.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.reality.sk/byty/bedes-prizemny-2-izbovy-byt-po-ciastocnej-rekonstrukcii-v-sirsom-centre/JuqmiRm6Y08/
Dátum k dokladu:	27. 11. 2025
Počet MJ stavieb:	50,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	73 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	72 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 440,00 Eur/m ²

Na predaj: 2-izbový byt, 56 m² - Prievídza, ul. Šumperská

Ponúkame na predaj 2-izbový byt s výmerou 56 m², situovaný na 3. poschodí zo 4 v bytovom dome na ulici Šumperská v Prievídzi. Byt je orientovaný na juh, čo zabezpečuje dostatok prirodzeného svetla a tepla počas celého dňa. Z obývacej izby je vstup na balkón. Nehuteľnosť je v pôvodnom, ale zachovalom stave.

Z obývacej izby je vstup na balkón. V byte sú vymenené plastové okná a v bytovom dome boli menené stúpačky. Nehnuteľnosť je v pôvodnom, ale zachovalom stave.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.reality.sk/byty/na-predaj-2-izbovy-byt-56-m2-prievidza-ul-sumperska/JuS4dHP3Fq7/
Dátum k dokladu:	27. 11. 2025
Počet MJ stavieb:	56,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	78 500,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	77 500,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 383,93 Eur/m ²

Dvojizbový byt, sídlisko Necpaly, Prievidza

MAXA REALITY Vám ponúka na predaj 2 - izbový byt v pôvodnom stave s loggiou, nachádzajúceho sa na sídlisku Necpaly v meste Prievidza. Byt o rozlohe 55m² sa nachádza na ideálnom 3 podlaží v panelovom bytovom dome s výťahom. Byt je v pôvodnom stave – ideálna voľba pre tých, ktorí hľadajú nehnuteľnosť na rekonštrukciu podľa vlastných predstáv. Dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, kuchyne, dvoch samostatných izieb, kúpeľne s WC. K bytu prislúcha priestranná loggia, komora a pivnica.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.reality.sk/byty/dvojizbovy-byt-sidlisko-necpaly-prievidza/Ju-Dk-HLvUD/
Dátum k dokladu:	27. 11. 2025
Počet MJ stavieb:	55,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	79 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	78 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 418,18 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	BEDES Prízemný 2 izbový byt po čiastočnej rekonštrukcii v širšom centre	Na predaj: 2-izbový byt, 56 m ² – Prievidza, ul. Šumperská	Dvojizbový byt, sídlisko Necpaly, Prievidza
Cena porovnateľného majetku [Eur]	72 000,00	77 500,00	78 000,00
	(ponuková cena)	(ponuková cena)	(ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	1 440,00	1 383,93	1 418,18
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %
- vplyv polohy bytového domu v obci	zhoda	zhoda	zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory	- 7,00 %	+ 3,00 %	+ 5,00 %
- technický stav bytu	horšie	lepšie	lepšie
Spolu:	- 12,00 %	- 2,00 %	± 0,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	1 267,20	1 356,25	1 418,18
Priemerná porovnateľná hodnota			1 347,21 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

BEDES | Prízemný 2 izbový byt po čiastočnej rekonštrukcii v širšom centre: $1\,440,00 + 1\,440,00 \cdot (-0,0500 + 0,0000 - 0,0700) = 1\,267,20 \text{ Eur/m}^2$

Na predaj: 2-izbový byt, 56 m²– Prievidza, ul. Šumperská: $1\,383,93 + 1\,383,93 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0300) = 1\,356,25 \text{ Eur/m}^2$

Dvojizbový byt, sídlisko Necpaly, Prievidza: $1\,418,18 + 1\,418,18 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0500) = 1\,418,18 \text{ Eur/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:(1 267,20+1 356,25+1 418,18)/3=1 347,21 Eur/m²**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 347,21 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 53,68 m ² * 1 347,21 Eur/m ²	72 318,23 Eur

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	71 853,59
Porovnávacia metóda	72 318,23

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu bola použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti.

VŠH stavieb = 71 853,59 Eur**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku prac. KN č. 59 k.ú. Prievidza, ktorý je v celosti zastavaný obytným domom č. s. 20129. Pozemok sa nachádza v okresnom meste Prievidza, na ul. M.R.Štefánika, v obytnej lokalite staršieho sídliska situovaného západne od centra mesta Prievidza, s dobrým dopravným spojením s ostatnými časťami mesta. Pozemok je rovinný, bez nadmernej hlučnosti. V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, el. energie, zemného plynu, diaľkového vykurovania. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené.

Okresné mesto Prievidza má 42 980 obyvateľov (wikipedia), spadá do Trenčianskeho kraja, je vzdialené 48 km od krajského mesta Trenčín, je takmer územne zrastené s mestom Bojnica. Okolité sídelné útvary sú dostupné medzimestskou a železničnou dopravou, v rámci mesta je MHD.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
59	zastavaná plocha a nádvorie	683,00	1/1	55/1804	20,82

Obec:

Prievidza

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v 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 _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v	2,50

koeficient povyšujúcich faktorov	zvýšenej východiskovej hodnoty	
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	5,1188
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 5,1188$	50,98 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1*55/1804 * 34\,819,34 \text{ Eur}$	1 061,57 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 59	$683,00 \text{ m}^2 * 50,98 \text{ Eur/m}^2 * 1/1*55/1804$	1 061,57
Spolu		1 061,57

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, M.R.Štefánika 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza vo výške 55/1804, pre účely konania dražby spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o. na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby, Prima banka Slovensko, a.s..

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, M.R.Štefánika 21, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc. KN č. 59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza vo výške 55/1804, pre účely konania dražby spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o. na základe návrhu na vykonanie dražby od navrhovateľa dražby, Prima banka Slovensko, a.s., je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, M.R.Štefánika 21	1/1	71 853,59
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 59 (20,82 m ²)	1/1 z 55/1804	1 061,57
Všeobecná hodnota celkom		72 915,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		72 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdvatisícdeväťsto Eur		

Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca a údajov vlastníka na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

V Žiline, dňa 28.11.2025



Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.056/2025 zo dňa 31.10.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6258 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Prievidza, obec Prievidza, vydaná Okresným úradom Prievidza
- Inventárna karta vydaná Mestom Prievidza (údaj o roku výstavby bytového domu)
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 26.11.2025
Čas vyhotovenia : 20:16:20
Údaje platné k : 25.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6258 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
59	683	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
20129	59	9	obytná budova		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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
21	1	4	55/1804
Súpisné číslo 20129	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
95	Brand Erik r. Brand, Ciglianska cesta 2642/8C, Prievidza, PSČ 971 01, SR, Dátum narodenia: 09.01.1989	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2148/2023 - vz 1745/23	
	Iné údaje: Výmaz zálož.práva (V1983/2023), Z 3470/2024 - VZ 2611/24	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na byt č. 4, 1. poschodie, vchod č. 21 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dražbe, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3796/2024 záložným veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina. IČO: 31 575 951 - P 276/2025 - VZ 2989/2025	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Podľa parag. 5 odst.5 zák 182/1993 Zb

Zmluva o prevode bytu zo dňa 29.1.1996 V 1058/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 29.1.1996 V 1057/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 29.1.1996 V 1056/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 29.1.1996 V 1055/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 30.1.1996 V 1053/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 30.1.1996 V 1051/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 1.2.1996 V 1052/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 30.1.1996 V 1045/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 30.1.1996 V 1046/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 1.2.1996 V 1047/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 7.2.1996 V 1048/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 1.2.1996 V 1060/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 17.5.1996 V 1653/96

Zmluva o prevode bytu zo dňa 7.5.1996 V 1633/96

Kupnopredajna zmluva c.V 4459/96 zo dňa 17.11.96

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa paragrafu 15 zák.c. 182/1993 Zb
Vlastník poradové číslo 95	Na byt č. 4, číslo vchodu 21, 1. poschodie, súp. č. stavby 20129 na pozemku registra C KN parc. č. 59 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 55/1804 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 59 - Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa č. V 3796/2024 - vz 2587/24

Vlastník poradové číslo 95	Na byt č. 4, číslo vchodu 21, 1. poschodie, súp. č. stavby 20129 na pozemku registra C KN parc. č. 59 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 55/1804 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - 392EX 31/25 - P - JUDr. Andrej Martišík - oprávn. Erik Brand, mal., nar. 2020, Prievidza - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - Z 3802/2025 - vz 2940/25
Vlastník poradové číslo 95	Na byt č. 4, 1. poschodie, vo vchode č. 21 - 392EX 391/25 - P- SE JUDr. Andrej Martišík - oprávnený BYTOS - správa bytov Prievidza, s.r.o., IČO: 36313009, M. Mišíka 42, 971 01 Prievidza - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva - Z 4173/2025 - VZ 3306/2025

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 Prievidza	Obec Prievidza	Katastrálne územie Prievidza
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 59		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	26. 11. 2025 20:17:38		
Údaje platné k	25. 11. 2025 18:00:00		

1-803/58

Názov (druh) a určenie

Inventárne číslo

01011

67 20

Objekt číslo 1221

Učel

Obec Prievdza čp.

Zastavaná plocha m²

Ulica Sádliisko č.

Obstavaný priestor m²

Dátum

Číslo dokladu

Pridelené útvary

Odpisová sadba

Okres Prievdza

Kraj B.Bystrica

1.1.64

VY - 8/64

1

Projektant

Podlažie

1.1.64

20 76/66

13

číslo m³ m² úč. plocha m² nosnosť

Generálny dodávateľ OTÚ Prievdza

Rok dokončenia 1955

Dátum kolektácie

Rok obnovy

Doba upotrebitelnosti 77 r.

Spôsob nadobudenia prevzatá

Predchádzajúci držiteľ Kúpeľný invest.

Prívr. Prievdza

Príloha karta pozemku

Príloženstvo (doplňková karta)

Číslo v zozname investícií

Poznámky

Karta vyhotovila Michalčová

PE 012 - inventárne a technická karta budov

11.61

TKNP 15 - 014

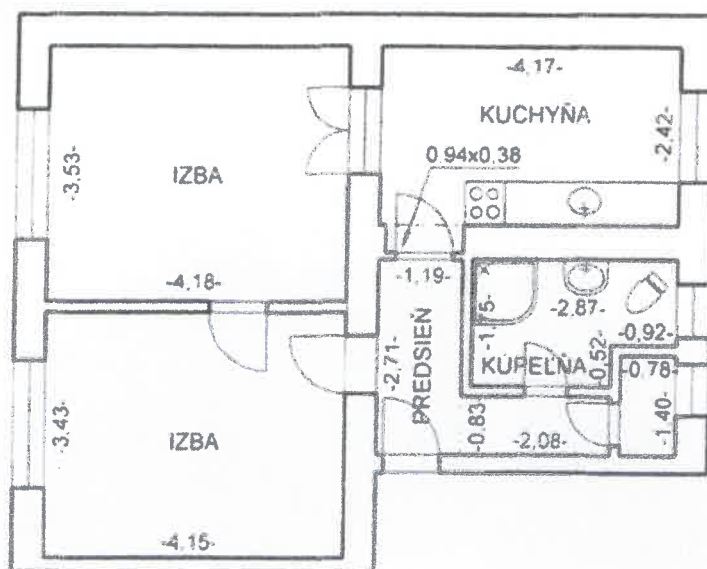
Stĺpce	železo - betón	Kanalizácia	prevedená	Vnútorné zariadenie
Stĺpce	tehla	Rozvod vody	v celom dome	
Stĺpce	drevenná /strecha/			
Stĺpce	falcovka	Osvetlenie	elektrické	
Stĺpce	betónové - parkety	Rozvod elektriny	v celom dome	
Stĺpce, nadstavby		Rozvod plynu	vo všetkých bytoch	
		Kúrenie	/ústredné/ na pevné palivo	
		Vetracie a klimatizácia		

MESTSKÝ ÚRAD
PRIEVDZA

58

VERENÉ S ORIGINALOM

NÁKRES PŮDORYSU BYTU
M 1:100



FOTODOKUMENTÁCIA ZO DŇA 13.11.2025

Byt č.4 na 1.poschodí/2.nadzemnom podlaží bytového domu č.s.20129 na parc. KN č.59 k.ú. Prievidza, obec Prievidza, M.R.Štefánika 21



Bytový dom



Vchod do bytového domu



Spoločné priestory vchodu



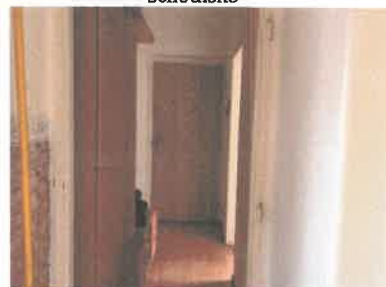
Schodisko



Spoločné priestory pivníc



v stup do bytu, bezpečnostné dvere



chodba



Kúpeľňa s WC



obývací izba



Izba



Kuchyňa



Pivničná kobka



12169883 (JugmiRm6Y08) | Zverejnené: 09.12.2025 | T: 0904444444 | 76 12169883

BEDES | Prízemný 2 izbový byt po čiastočnej rekonštrukcii v širšom centre



Lúčna
Prievdza · Slovensko

[Ukázať na mape](#)

73,000 € 1 460 €/m²

Základné informácie

Druh: 2 izbový byt

Typ: Predaj

Úžitková plocha: 50 m²

Info

Realitná kancelária BEDES Vám ponúka praktický byt na obľúbenom sídlisku Žabník, na Lúčnej ulici. Lokality má všetko, čo človek potrebuje pre pohodlné bývanie. Obchody, reštaurácie, škôlky, školy aj MHD máte dosť pár krokov od domu. Do centra mesta sa dostanete pešou chôdzou, čo prináša výbornú občiansku vybavenosť a široké možnosti na voľný čas. Parkovanie je riešené pred bytovým domom na verejnom parkovisku.

[Prečítať viac](#)



35840 (JuS4dHP3Fq7) [Zobraziť mapu](#) [Zobraziť detail](#) [Zobraziť mapu](#)

Na predaj: 2-izbový byt, 56 m²– Prievidza, ul. Šumperská



Prievidza · Slovensko

[Zobraziť na mape](#)

78,500 € 1 402 €/m²

Základné informácie

Druh: 2 izbový byt

Typ: Predaj

Úžitková plocha: 56 m²

Info

Ponúkame na predaj 2-izbový byt s výmerou 56 m², situovaný na 3. poschodí zo 4 v bytovom dome na ulici Šumperská v Prievidzi.

Byt je orientovaný na juh, čo zabezpečuje dostatok prirodzeného svetla a tepla počas celého dňa. Z obývacej izby je vstup na balkón. Nehnutelnosť je v pôvodnom, ale zachovalom stave.

Z obývacej izby je vstup na balkón. V byte sú vymenené plastové okná a v bytovom dome boli menené stúpačky. Nehnutelnosť je v pôvodnom, ale zachovalom stave.



Realitysk

Býtv

Býtv Prievídza

2 izbový byt Prievídza

2 izbový byt Prievídza Predaj

2 izbový byt Prievídza Predaj - Pôvodný stav



24666 (Ju-Dk-HLvUD) Aktualizovaný 08.12.2025, 8. aktualizácia 30.11.2025

Dvojizbový byt, sídlisko Necpaly, Prievídza



Prievídza · Slovensko

[Ukázať na mape](#)

79,000 € 1436 €/m²

Základné informácie

Druh: 2 izbový byt

Typ: Predaj

Úžitková plocha: 55 m²

Info

MAXA REALITY Vám ponúka na predaj 2 izbový byt v pôvodnom stave s loggiou, nachádzajúceho sa na sídlisku Necpaly v meste Prievídza.

Byt o rozlohe 55m² sa nachádza na ideálnom 3. podlaží v panelovom bytovom dome s výťahom.

Byt je v pôvodnom stave - ideálna voľba pre tých, ktorí hľadajú nehnuteľnosť na rekonštrukciu podľa vlastných predstáv.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 153/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



