

Znalec: Ing. Martin Haas, Veľká Čausa 189, 971 01 Veľká Čausa
Znalec v odbore stavebníctvo a odvetví statika stavieb
a Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo znalca 915866, tel. 0908 991 369

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 14.04.2026, zn. 020/2026

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo znaleckého úkonu: 2026/026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - bytu č. 12, 4. poschodie, vchod č. 12 v byt. dome súp. č. 40245 vrátane priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve v podiele 377/44311 v zmysle LV č. 6703, a pozemku pod stavbou súp. č. 40245 parc. č. 5336 a jeho spoluvlastnícky podiel 377/44311 v zmysle LV č. 11445, k. ú. Prievidza, ulica M. Gorkého, mesto Prievidza, okres Prievidza, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

Počet listov (z toho príloh): 29 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 archív + 1 x CD

V Prievidzi, dňa 25.05.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 14.04.2026, zn. 020/2026 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - bytu č. 12, 4. poschodie, vchod č. 12 v byt. dome súp. č. 40245 vrátane priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve v podiele 377/44311 v zmysle LV č. 6703, a pozemku pod stavbou súp. č. 40245 parc. č. 5336 a jeho spoluvlastnícky podiel 377/44311 v zmysle LV č. 11445, k. ú. Prievidza, ulica M. Gorkého, mesto Prievidza, okres Prievidza, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

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

07.05.2026 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

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

25.05.2026 - dátum dodania posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zn. 020/2026, zo dňa 14.04.2026
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností znalcovi za účelom jej ohodnotenia, zn. 020/2026, zo dňa 14.04.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky, zn. 020/2026, zo dňa 07.05.2026

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6703, k. ú. Prievidza, zo dňa 18.05.2026, získaný cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 11445, k. ú. Prievidza, zo dňa 18.05.2026, získaný cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Prievidza, zo dňa 18.05.2026, získaná cez katastrálny portál
- Potvrdenie o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky, MÚ Prievidza, zo dňa 16.05.2007
- Obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti vykonaná dňa 07.05.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.05.2026
- Publikácia *Obnova bytových domov – hromadná bytová výstavba do roku 1970*, autorka Zuzana Sternová a kolektív, vydavateľstvo Jaga Group, Bratislava 2001
- Internetové portály www.nbs.sk; www.upsvar.sk, nehnuteľnosti.sk

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2025. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má

predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku použitá metóda polohovej diferenciacie nakoľko znalcovi neboli k dispozícii žiadne hodnoverné a preskúmateľné doklady o realizovaní prevodu vlastníctva podobných nehnuteľností v danom mieste a čase. Ponuky realitných kancelárií majú len orientačný charakter. Preto nemohla byť použitá porovnávací metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože vlastník nehnuteľností nepredložil doklady, podľa ktorých by bolo možné preukázať dosahovanie výnosu (nájomná zmluva). Všeobecná hodnota sa preto stanoví u stavieb metódou polohovej diferenciacie, a to výpočtom východiskovej hodnoty, jej úpravou o opotrebenie na technickú hodnotu s následnou úpravou metódou polohovej diferenciacie a u pozemkov metódou polohovej diferenciacie, a to určením jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, jej úpravou jednotlivými zložkami koeficientu polohovej diferenciacie a vynásobením výmerou pozemku. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov ÚSI Žilina, v súlade s metodikou ÚSI Žilina vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b.1) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 6703, k. ú. Prievidza

A. Majetková podstata:

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
40245	5336	9	obytná budova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5336 pod stavbou s.č. 40245 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11445.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Stavby

Vchod (číslo) 12	Poschodie 4	Číslo bytu 12	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 377/44311
Súpisné číslo 40245	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj			Spoluvlastnícky podiel
MAREŠ LUBOMÍR r. MAREŠ, Ing., JOLIOTA CURIE 731/21, POPRAD, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 06.10.1964			1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 30.5.2006 -V 2540/06 -VZ 2962/06			

Iné údaje: Bez zápisu
Poznámky: Bez zápisu
Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

B. Vlastník:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa par.15 zák.182/1993 Zb.v znení noviel
-	Právo zodpovedajúce vecnému bremenu na par.č. 5336 právo stavby, vstupu a prechodu v zmysle § 23 Zák.182/93 Z.z.
-	Vecné bremeno-právo vstupu stavby, prechodu v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov na par.č.5336

C. Ťarchy:**b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Výpis z listu vlastníctva č. 11445, k. ú. Prievidza

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5336	1169	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40245 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5336 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6703.

Iné údaje: Bez zápisu

B. Vlastník:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
45	Mareš Ľubomír r. Mareš, Ing., JOLIOTA CURIE 731/21, POPRAD, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 06.10.1964	377/4431 1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 5894/2012 - VZ 344/2013	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	EX 3453/11 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Prima banka Slovensko, a.s. Žilina (predtým Sberbank Slovensko) - predaj nehnuteľnosti - P- 35/2018 - VZ 259/2018	-
	EX 3453/11 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Prima banka Slovensko, a.s. Žilina (predtým Sberbank Slovensko, a.s.) - predaj nehnuteľnosti - P- 326/2019 - VZ 3204/2019	-

EX 3453/11 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Prima banka Slovensko, a.s. Žilina (predtým Sberbank Slovensko, a.s.) - predaj nehnuteľnosti - P- 327/2019 - VZ 3204/2019	-
---	---

C. Ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 45	EX 3453/11 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Prima banka Slovensko, a.s. Žilina (predtým Sberbank Slovensko) - predaj nehnuteľnosti - Z 336/2018 - VZ 259/2018

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením vykonaná dňa 07.05.2026.

Vnútorne priestory ohodnocovaného bytu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

Znalec prezrel oceňované nehnuteľnosti z exteriéru a interiéru bytového domu a uskutočnil merania potrebné pre ocenenie, vyhotovil potrebnú fotodokumentáciu.

d) Technická dokumentácia:

Stavba bytového domu súpisné číslo 40245, na pozemku CKN parc. č. 5336, je svojim stavebno-technickým vyhotovením realizovaná ako stavba určená na trvalé bývanie – obytná budova. Dispozičné riešenie, konštrukčné usporiadanie a technické vybavenie objektu zodpovedajú charakteru obytnej budovy. Iné funkčné využitie stavby sa nepredpokladá.

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna dokumentácia, a to projektová dokumentácia, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, titul nadobudnutia ani predchádzajúci znalecký posudok.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli zistené dostupným spôsobom, a to na základe údajov z odbornej literatúry, konkrétne z publikácie *Obnova bytových domov – hromadná bytová výstavba do roku 1970*, autorka Zuzana Sternová a kolektív, vydavateľstvo Jaga Group, Bratislava, 2001.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností nebolo možné porovnať so skutkovým stavom.

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

- Byt č. 12, 4. poschodie, vchod č. 12 bytového domu - obytná budova súp. č. 40245, na pozemku parc. č. 5336 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 377/44311 (v zmysle LV č. 6703, k. ú. Prievidza)
- Pozemok CKN parc. č. 5336, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1169 m², - spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 377/44311 (v zmysle LV č. 11445, k. ú. Prievidza)

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

nie sú

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):

Územný plán mesta Prievidza (pôvodne Územný plán sídelného útvaru Prievidza) bol schválený Uznesením MsZ č. 129/95 zo dňa 14. 09. 1995, záväzná časť vyhlásená VZN č. 31/1995, dátum schválenia 14. 09. 1995 a dátum účinnosti 27. 12. 1995. Aktualizácia 2006 územnoplánovacej dokumentácie – Zmeny a doplnky č. 10 Územného plánu mesta Prievidza boli schválené Uznesením MsZ č. 152/2008 zo dňa 29. 04. 2008, záväzná časť vyhlásená Doplnkom č. 6 k VZN č. 31/1995 dňa 05. 05. 2008, s dátumom účinnosti 05. 06. 2008. Jedná sa o úplné znenie Územného plánu mesta Prievidza (ÚPN M Prievidza) v znení jeho zmien a doplnkov č.1 až 10. Posledné Zmeny a doplnky č. 16 Územného plánu mesta Prievidza boli schválené uznesením MsZ č. 166/2024 zo dňa 26. 8. 2024, záväzná časť vyhlásená Doplnkom č. 12 k VZN č. 31/1995 zo dňa 28.08.2024 s dátumom účinnosti 27.09.2024.

<https://prievidza.sk/mesto/uzemny-plan-mesta/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 12, vchod12, byt. domu súp.č. 40245, p.č. 5336, k.ú. Prievidza

POPIS

Jedná sa o bytový dom užívaný od roku 1979, podľa potvrdenia o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky na základe kolaudačného rozhodnutia. Bytový dom prešiel čiastočnou rekonštrukciou - je zateplený, vrátane zateplenia strechy. V spoločných častiach a zariadeniach domu bola vykonaná výmena výplní otvorov - vstupné dvere sú hliníkové a okná plastové, výmena časti rozvodov - plynové prípojky. Vzhľadom na chýbajúce presné informácie od vlastníka nehnuteľnosti je rok rekonštrukcie bytového domu odhadnutý približne na rok 2015. Opotrebenie je vypočítané analytickou metódou. Vzhľadom k dobrému tech. stavu je uvažované s celkovou životnosťou domu 100 rokov.

Oceňovaný byt sa nachádza v bytovom dome s 1+1+4 poschodiami, z toho 1. PP je tvorené garážami a 1.NP je tvorené prevažne pivničnými priestormi a technickým zázemím, v niektorých častiach aj bytmi.

Dom je napojený na všetky verejné siete: vodovod, kanalizácia, električka a teplo z centrálného zdroja. Bytový dom má 5 vchodov, vo vchode č. 12 je 13 bytov.

Bytový dom je vyhotovený v unifikovanej bytovej sústave T06B NA. Konštrukčne je vyhotovený z prefabrikovaných žb. panelov, obvodový plášť je vyhotovený prefabrikovanými ľahčenými panelmi, dodatočne zateplenými.

Strecha plochá s povlakovou krytinou z modifikovanými asfaltovými pásmi.

Vodorovné konštrukcie - prefabrikovaná žb. stropné panely typovej sústavy. Spoločné priestory s povrchovou úpravou z keramickej dlažby s keramickým soklíkom, schodisko s PVC nášľapnou vrstvou, klampiarske konštrukcie z pozink. plechu. Vonkajšie úpravy povrchov - silikónová omietka, vnútorné stierkové omietky. Spoločné dvere domu sú hliníkové, okná plastové s izolačným dvojskolom. Dom má bleskozvod, vnútorný vodovod ocele'ové rozvody, vnútorná kanalizácia plastová, pôvodný výt'ah, domový vrátnik. Pri dome možnosť parkovania, športoviská, zeleň.

Keďže znalcovi nebol umožnený vstup do ohodnocovaného bytu, technický stav bytu je odhadovaný na základe dostupných ukazovateľov viditeľných zvonku, najmä podľa pôvodných okien. Z uvedeného dôvodu sa predpokladá, že byt je v pôvodnom stave, pričom viditeľná je iba výmena vstupných dverí. K bytu prislúcha aj pivnica, ktorej výmera bola odhadnutá podľa dostupnej odbornej literatúry.

Z dôvodu morálnej zastaranosti je uvažované, že kuchynská linka, povrchy podláh obytných miestností a vnútorné povrchové úpravy boli v priebehu užívania bytu obnovené, pričom rok obnovy je znalcom odhadnutý na rok 2000. Byt má pôvodné drevené okná, vstupné dvere nižšieho štandardu, predpokladané stierkové omietky a pôvodné elektroinštalčné rozvody z medi, kanalizácia v plaste, voda v ocel'. pozinku potrubiach. Bytové jadro je pravdepodobne pôvodné umakartové s pôvodným vybavením, a to vaňou, keramickým umývadlom, pôvodnými batériami, pôvodným WC a dvierkami do inštaláčného jadra. Podlahy kúpeľne a WC sú pravdepodobne z PVC.

Vykurovanie je uvažované pôvodnými rebrovými radiátormi s digitálnymi meračmi tepla. Kuchynská linka bez zabudovaných spotrebičov.

Výmery bytu boli prevzaté z dostupnej odbornej literatúry, v ktorej je definované typické podlažie panelovej sústavy T06B Variant Nitra, pričom podkladom bol typový pôdorys bytu (viď príloha - Pôdorys bytu).

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]
predsieň: 1,8	1,80
kuchyňa: 14,49	14,49
kúpeľňa+WC: 3,54	3,54
izba: 16,04	16,04
Výmera bytu bez pivnice	35,87
pivnica: 1,2*1,5	1,80
Vypočítaná podlahová plocha	37,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rožpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

$$1$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,70
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,53
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,17
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,45
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,03
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,67
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,07
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,11
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,35
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,03
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,88
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,26
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,14
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,88

25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,82
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,35
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,82
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,26
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,76
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,76
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,82
	Spolu	100,00		106,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,30 / 100 = 1,063$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 1,037 * 1,0630 * 1,02$$

$$VH = 1 514,98 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Bytový dom je z roku 1980, má 45 rokov a je v dobrom udržovanom stave.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,70	1979	200	47	1,10
2	Zvislé konštrukcie	16,98	1979	200	47	3,99
3	Stropy	7,53	1979	200	47	1,77
4	Schody	2,82	1979	200	47	0,66
5	Zastrešenie bez krytiny	5,17	2015	150	11	0,38
6	Krytina strechy	2,45	2015	80	11	0,34
7	Klmpiarske konštrukcie	1,03	2015	80	11	0,14
8	Úpravy vonk. povrchov	3,67	2015	60	11	0,67
9	Úpravy vnút. povrchov	2,07	2015	80	11	0,28
10	Vnútorné ker. obklady	0,47	1979	50	47	0,44
11	Dvere	0,56	2015	80	11	0,08
12	Okná	6,11	2015	80	11	0,84
13	Povrchy podláh	0,47	1979	80	47	0,28
14	Vykurovanie	2,35	1979	50	47	2,21
15	Elektroinštalácia	1,88	1979	50	47	1,77
16	Bleskozvod	1,03	2015	50	11	0,23
17	Vnútorný vodovod	1,88	1979	50	47	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	1,88	1979	60	47	1,47
19	Vnútorný plynovod	1,03	2000	50	26	0,54
20	Výťahy	1,88	1990	50	36	1,35

21	Ostatné	2,26	2015	50	11	0,50
22	Úpravy vnút. povrchov	4,14	2000	80	26	1,35
23	Vnútorne ker. obklady	0,94	1979	50	47	0,88
24	Dvere	1,88	1979	80	47	1,10
25	Povrchy podláh	2,82	2000	80	26	0,92
26	Vykurovanie	2,35	1979	50	47	2,21
27	Elektroinštalácia	2,82	1979	50	47	2,65
28	Vnútorný vodovod	0,94	1979	50	47	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	0,94	1979	60	47	0,74
30	Vnútorný plynovod	0,47	1979	50	47	0,44
31	Ohrev teplej vody	1,88	1979	50	47	1,77
32	Vybavenie kuchýň	2,26	2000	50	26	1,18
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	3,76	1979	60	47	2,95
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,76	1979	80	47	2,21
35	Ostatné	2,82	2000	50	26	1,47
	Opotrebenie					41,56%
	Technický stav					58,44%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 514,98 €/m ² * 37,67m ²	57 069,30
Technická hodnota	58,44% z 57 069,30 €	33 351,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

- a) Analýza polohy nehnuteľností
- b) Analýza využitia nehnuteľností
- c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Prievidza, v mestskej časti Kopanice, na ulici M. Gorkého. Ide o stabilizovanú obytnú lokalitu so zástavbou bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. V blízkosti sa nachádza obchodná sieť, športoviská a rekreačná zóna – park. Lokalita má dobrú technickú vybavenosť a priaznivú dopravnú dostupnosť do centra mesta. Prístup k bytovému domu je zabezpečený z miestnej komunikácie, pričom v blízkosti objektu je možnosť parkovania. Z hľadiska polohy ide o štandardnú mestskú obytnú lokalitu, kde dopyt po tomto type nehnuteľností je v porovnaní s ponukou v rovnováhe.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na projektovaný účel - na rodinné bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Vid' príloha č. 2 Výpis z listu vlastníctva č. 11445.

d) Popis k VŠH:

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Miloslav Ilavský a Miroslav Štipkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre okresné mestá je v rozmedzí 0,4-0,6 pri nižšom opotrebení stavieb a v rozmedzí 0,5-0,8 pri vyššom opotrebení stavieb. Túto hodnotu je možné zvýšiť.

Vzhľadom k veku stavby, k štandardu bytu a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,9. Uvedené zmeny oproti používanej metodike sú v súlade s vyhl. 492/2004 Z.z. v pl. znení.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti mesta, v jej SV časti určenom na bývanie, v lokalite s dobrou dostupnosťou od centra mesta. Obytný dom je v dobrom stave, po čiastočnej rekonštrukcii, byt predpokladám v pôvodnom stave vyžadujúcom rozsiahlu rekonštrukciu. V okolí je prevládajúca obytná zástavba vr. vybavenosti, verejná zeleň, športoviská a rekreačné plochy. V dosahu aj ostatné služby a úrady. Príslušenstvo domu je štandardné, spoločné priestory, výt'ah, na 1.PP garáže. Pracovné možnosti v mieste primerané, evidovaná nezamestnanosť v okrese pod 5%. Hustota obyvateľstva v dome priemerná až vyššia. Orientácia miestností vhodná na SZ, byt na 4.p. , vo vchode je 13 bytov. Dopravné možnosti dobré - štandardná autobusová a vlaková doprava vr. MHD, do 10-15 min., možnosť taxi, občianska vybavenosť v mieste štandardná, v centre mesta nadštandardná. Prírodné lokality do 1 km (park). Kvalita životného prostredia dobrá, malý hluk a prašnosť od dopravy. Vzhľadom na absenciu osobnej obhliadky bytu a predpokladaný pôvodný technický stav je celkovo možné nehnuteľnosť hodnotiť ako podštandardnú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,700	10	17,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,850	7	5,95
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,700	5	8,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výt'ah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,468	10	4,68

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,700	5	8,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,550	9	22,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,850	7	5,95
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,700	6	10,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	200,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 200,18 / 145$	1,381
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 33\,351,30 \text{ €} * 1,381$	46 058,15 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok pod OD súp.č. 40245, CKN parc.č. 5336, k. ú. Prievizda****POPIS**

Jedná sa o pozemok CKN parc. č. 5336, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1169 m² v spoluvlastníckom podiele 377/44311 vedený na LV č. 11445, k. ú. Prievizda.

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40245 evidovanej na pozemku parc. č. 5336 je evidovaný na LV č. 6703.

Pozemok je situovaný v zastavanom území mesta Prievizda, v jeho obytnej časti mesta Kopanice, na Ulici M. Gorkého, s dobrou dostupnosťou do centra mesta, mesto s nadštandardnou občianskou vybavenosťou.

Okolité zástavba prevažne bytové domy, v dosahu aj sieť obchodov a služieb, ihriská, športoviská, zeleň.

Pozemok je rovinný, s kompletnou vybudovanou infraštruktúrou s možnosťou napojenia na všetky siete, oblasť s vyšším záujmom o kúpu tohto typu nehnuteľnosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
---------	--------------	--------------------------------	------------------------	--	----------------------------------

5336	zastavaná plocha a nádvorie	1169,00	1/1	377/44311	9,95
------	-----------------------------	---------	-----	-----------	------

Obec:

Prievidza

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _{KS} koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,30
k _{KV} koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _{KD} koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _{KP} koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _{KI} koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _{KZ} koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _{KR} koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	9,2138
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 9,2138$	91,77 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 377/44311 * 107$ 279,13 €	912,74 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 5336	$1\ 169,00 \text{ m}^2 * 91,77 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 377/44311$	912,74
Spolu		912,74

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č. 12, vchod12, byt. domu súp.č. 40245, p.č. 5336, k.ú. Prievidza		0,00	37,67	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok pod OD súp.č. 40245, CKN parc.č. 5336, k. ú. Prievidza	5336	9,95

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a to bytu č. 12, 4. poschodie, vchod č. 12 v byt. dome súp. č. 40245 vrátane priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve v podiele 377/44311 v zmysle LV č. 6703, a pozemku pod stavbou súp. č. 40245 parc. č. 5336 a jeho spoluvlastnícky podiel 377/44311 v zmysle LV č. 11445, k. ú. Prievidza, ulica M. Gorkého, mesto Prievidza, okres Prievidza.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 12, vchod12, byt. domu súp.č. 40245, p.č. 5336, k.ú. Prievidza	1/1	46 058,15
Pozemky		
Pozemok pod OD súp.č. 40245, CKN parc.č. 5336, k. ú. Prievidza - parc. č. 5336 (9,95 m ²)	1/1 z 377/44311	912,74
Všeobecná hodnota celkom		46 970,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		47 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťsedemtisíc Eur		

V Prievidzi, dňa 25.05.2026

Ing. Martin Haas



IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 6703	2 listy
2. List vlastníctva č. 11445	2 listy
3. Kópia z katastrálnej mapy	1 list
4. Ortofoto mapa	1 list
5. Potvrdenie o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky	1 list
6. Pôdorys bytu	1 list
7. Fotodokumentácia	2 listy
8. Objednávka na vypracovanie zp	1 list
9. Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti	1 list
10. Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky	1 list
SPOLU	13 listov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 307 Prievidza Dátum vyhotovenia : 18.5.2026
 Obec : 513881 Prievidza Čas vyhotovenia : 10:48:20
 Katastrálne územie : 850063 Prievidza Údaje platné k : 15.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6703 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
40245	5336	9	obytná budova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5336 pod stavbou s.č. 40245 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11445.					
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) 12	Poschodie 4	Číslo bytu 12	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 377/44311
Súpisné číslo 40245	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
129	MAREŠ ĽUBOMÍR r. MAREŠ, Ing., JOLIOTA CURIE 731/21, POPRAD, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 06.10.1964		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 30.5.2006 -V 2540/06 -VZ 2962/06		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaný			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa par.15 zák.182/1993 Zb.v znení noviel
-	Právo zodpovedajúce vecnému bremenu na par.č. 5336 právo stavby,vstupu a prechodu v zmysle § 23 Zák.182/93 Z.z.
-	Vecné bremeno-právo vstupu stavby,prechodu v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov na par.č.5336

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 307 Prievidza Dátum vyhotovenia : 7.5.2026
 Obec : 513881 Prievidza Čas vyhotovenia : 7:58:57
 Katastrálne územie : 850063 Prievidza Údaje platné k : 6.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11445 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
5336	1169	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 40245 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5336 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6703.

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

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
45	Mareš Lubomír r. Mareš, Ing., JOLIOTA CURIE 731/21, POPRAD, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 06.10.1964	377/44311
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva - V 5894/2012 - VZ 344/2013	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	EX 3453/11 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Prima banka Slovensko, a.s. Žilina (predtým Sberbank Slovensko) - predaj nehnuteľnosti - P- 35/2018 - VZ 259/2018	-
	EX 3453/11 - U - JUDr. Martin Hermanovský - Prima banka Slovensko, a.s. Žilina (predtým Sberbank Slovensko, a.s.) - predaj nehnuteľnosti - P- 326/2019 - VZ 3204/2019	-
	EX 3453/11 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Prima banka Slovensko, a.s. Žilina (predtým Sberbank Slovensko, a.s.) - predaj nehnuteľnosti - P- 327/2019 - VZ 3204/2019	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
 Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 45	EX 3453/11 - P - JUDr. Martin Hermanovský - Prima banka Slovensko, a.s. Žilina (predtým Sberbank Slovensko) - predaj nehnuteľnosti - Z 336/2018 - VZ 259/2018

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. 5331



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 5336 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie					
Dátum a čas vyhotovenia	7. 5. 2026 7:59:57	Bez autorizácie				
Údaje platné k	6. 5. 2026 18:00:00					



MESTSKÝ ÚRAD PRIEVIDZA

Námestie slobody č. 14, 971 01 Prievidza



Číselný kód mesta Prievidza: 513881, okresu Prievidza: 307, Trenčianskeho kraja : 3

V Prievidzi dňa 16.05.2007

Naša značka: 2.1.1-2628-2007/69071

Vybavuje: Ing. Martina Fritzová

POTVRDENIE

o uvedení stavby do užívania alebo trvalej prevádzky

Na základe evidencie Mestského úradu v Prievidzi potvrdzujeme, že budova postavená na území mesta Prievidza, v časti mesta **Kopanice**, na **Ulici M. Gorkého**, súpisné číslo **IV. 245**, orientačné číslo **10**, katastrálne územie: **Prievidza**, parcela číslo: **5336**, bola uvedená do užívania alebo trvalej prevádzky kolaudačným rozhodnutím, ktoré vydal Mestský národný výbor – odbor územného plánovania, dňa **16. 11. 1979**, pod značkou **ÚP-1556/79-105** na určený účel : **obytná budova** (druh stavby).

Mestský úrad Prievidza vydal toto potvrdenie o uvedení stavby do užívania na podnet žiadateľa :

[Redacted area]

MESTSKÝ ÚRAD
PRIEVIDZA
01

Fritzová
Odbor vnútornej správy
evidencia budov

Potvrdenie obdrží: žiadateľ
 spis

Pôdorys typického podlažia radového domu T 06 B Nitra:



Legenda účelu miestností
typického podlažia

	Účel miestnosti	Plocha (m ²)
201	Predsieň	5,75
202	Izba	14,15
203	Obývacía izba	20,70
204	Izba	10,07
205	Izba	10,00
206	Jedáleň	7,90
207	Kuchyňa	4,44
208	Kúpeľňa + WC	4,22
209	Šatňa	3,24
210	Balkón	3,24
211	Predsieň	1,80
212	Kuchyňa	14,40
213	Kúpeľňa + WC	3,54
214	Predsieň	5,18
215	Obývacía izba	20,36
216	Šatňa	2,13
217	Izba	16,04
218	Komora	1,28
219	Schodisko	17,70



Fotodokumentácia:



Ohodnocovaný byt č. 12





Spoločné priestory BD:



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370700 – Statika stavieb, 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915866.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 26/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Martin Haas
znalec

