

Ing. FIŠÁREK Róbert, [REDACTED]

Znalec z odboru Stavebníctvo

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľnosti, Statika stavieb

evidenčné číslo: 916 043

Telefón [REDACTED], e-mail [REDACTED]

Zadávatel': **Mesto Trenčín**
Mierové nám. 1/2
911 64 Trenčín, SR

Číslo spisu (objednávky): objednávka emailom zo dňa 25. mája 2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo **33 / 2026**

Vo veci:

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu nehnuteľnosti

Byt č. 999 v bytovom dome súpisné č. 1537 na parcele č. 1627/10 v registri C-KN podľa LV č. 3655
spoluvlastnícky podiel 48/1801-ín k pozemku parc. č. 1627/10, 1627/722 v registri C-KN podľa LV č. 5908
ulica Generála Goliana, orientačné číslo 5
katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

Počet listov (z toho príloh): **32** strán formátu A4 (13 strán formátu A4)

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 + 1** x elektronická forma na CD

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- byt č. 999 na prízemí v bytovom dome súpisné č. 1537 na parcele č. 1627/10 registra C-KN, spoluvlastnícky podiel 48/1801-ín na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu podľa LV č. 3655 v k. ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.
- spoluvlastnícky podiel 48/ 1801-ín k pozemku parcela č. 1627/10, 1627/722 registra C-KN podľa LV č. 5908 v k. ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

2. PRÁVNÝ ÚKON , NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ :

- Prevod nehnuteľnosti

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE POSUDOK VYPRACOVANÝ:

26.05.2026

(Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu)

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE:

26.05.2026

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:

5.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.05.2026
- Vek stavby vydaný mestom Trenčín dňa 26.08.2025

5.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

- Čiastočný výpis z LV č. 3655 k. ú. Trenčín zo dňa 28.05.2026 vytvorený cez kataster portál
- Čiastočný výpis z LV č. 5908 k. ú. Trenčín zo dňa 28.05.2026 vytvorený cez kataster portál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 28.05.2026 vytvorený cez kataster portál
- Obhliadka nehnuteľnosti.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Foto dokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti.
- Mapa širších vzťahov
- Údaje z internetu (mapy širších vzťahov, www.trh.sk, www.topreality.sk, www.nbs.sk,...)

6. POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Zákon č. 26/2025 Z.z. Zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom
- Vyhláška č. 59/2025 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb
- Vyhláška č. 60/2025 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby

- 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
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR, Štatistický úrad SR

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV:

a.) Definícia pojmov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb , ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom , že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu , diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).

- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b.) Definícia použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele 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 2. štvrtrok 2026.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY OBJEDNÁVATEĽA :

- neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a časový odstup .

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SH_{POZ}} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo: čiastočný 5908

Okres : Trenčín

Obec : Trenčín

Katastrálne územie : Trenčín

Miesto nehnuteľnosti: ulica Generála Goliana 5

Dátum vyhotovenia LV: 28.05.2026 s údajmi platnými ku dňu 26.05.2026 - 18.00 h

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra C - KN

<i>parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>spôsob využ.</i>	<i>Umiest. pozemku</i>
1627/10	661	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1537 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1627/10 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3655				
1627/722	1351	Zastavaná plocha a nádvorie	19	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Umiestnenie pozemku :

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu :

Vlastník

<i>Porad.číslo</i>	<i>Meno a priezvisko</i>	<i>Adresa</i>	<i>Spoluuvlast. podiel</i>
1	Mesto Trenčín	Mierové námestie 2 911 01 Trenčín, SR IČO: 312 037	48/1801

Titul nadobudnutia :

V 3154/97 - Kúpna zmluva - vz.830/98

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

Časť C. ĽARCHY

Bez tiarch.

List vlastníctva číslo: čiastočný 3655

Okres : Trenčín

Obec : Trenčín

Katastrálne územie : Trenčín

Miesto nehnuteľnosti: ulica Generála Goliana 5

Dátum vyhotovenia LV: 28.05.2026 s údajmi platnými ku dňu 26.05.2026 - 18.00 h

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA**STAVBY**

súpisné číslo	na parcele č.	druh stavby	popis stavby	Umiestnenie stavby
1537	1627/10	9	Bytový dom	1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1627/10 pod stavbou s.č. 1537 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5908.

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby :

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**BYT**

Vchod: 0	poschodie : prízemie	byt číslo: 999
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu		48 / 1801
a spoluvlastnícky podiel k pozemku		

Účastník právneho vzťahu :

Vlastník

Porad.číslo	Meno a priezvisko	Adresa	Spoluvlast. podiel
1	Mesto Trenčín	Mierové námestie 2 911 64 Trenčín, SR IČO: 312 037	1/1

Titul nadobudnutia :

v.z.286/92

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

Časť C. ĽARCHY

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola uskutočnená dňa 26.05.2026. Súčasťou tejto obhliadky bolo zistenie technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pri obhliadke bol prítomný referent pre majetok mesta Trenčín p. Lucia Cagalová.
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 26.05.2026.

d) Technická dokumentácia :

- Projektová dokumentácia nebola zadávateľom poskytnutá.
- Ohodnotenia bytu je vykonané podľa skutočnej podlahovej plochy zameranej znalcom pri obhliadke.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.
- Vek stavby som určil podľa dokladu od správcu nehnuteľnosti. Začiatok užívania bytového domu je rok 1939.
- Počas existencie stavby nedošlo k zmenám stavby a stavba je užívaná v súlade s vydaným kolaudačným rozhodnutím.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- byt č. 999 v bytovom dome súpr. č. 1537 na parc. č. 1627/10 je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra na prízemí. V skutočnosti sa byt nachádza na uníženom podlaží.
- pozemky majú evidovaný druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov v súlade s dokladmi o vlastníctve, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

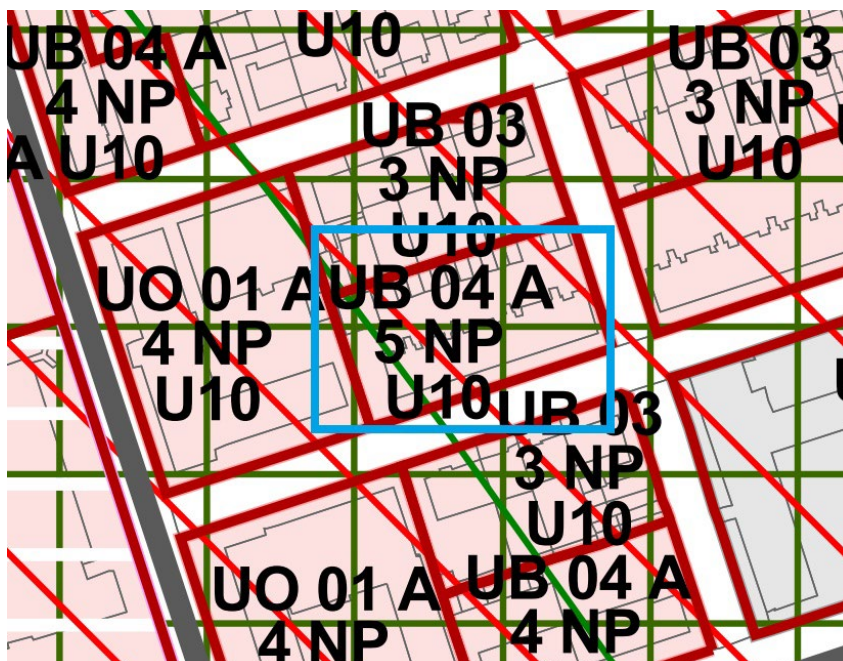
- **byt č. 999** v bytovom dome súpr. č. 1537 na parcele č. 1627/10 registra C- KN, k. ú. Trenčín
- spoluvlastnícky podiel 48/1801-ín k pozemku parc.č. 1627/10 (661 m²) registra C- KN, k. ú. Trenčín
- spoluvlastnícky podiel 48/1801-ín k pozemku parc.č. 1627/722 (1351 m²) registra C- KN, k. ú. Trenčín

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

- Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu a identifikácia, kde je územný plán verejne dostupný:

- <https://trencin.sk/samosprava/uzemne-planovanie/uzemny-plan>
- Podľa Územného plánu mesta Trenčín, záväzná časť v znení zmien a doplnkov č. 1-9 sa bytový dom s.č. 1537 nachádza v území označenom ako UB 04A (obytné územie - bytové domy malopodlažné) s výškovou reguláciou 5NP. Bytový dom s.č. 1537 na parc.č. 1627/10 je osadený a vybudovaný v súlade s platným územným plánom.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 999 v bytovom dome súp. č.1537, Trenčín, ul. Generála Goliana 5

POPIS

Umiestnenie stavby :

Byt č. 999 sa nachádza na prízemí bytového domu súpisné číslo 1537 na ulici Generála Goliana s orientačným číslom 5 na sídlisku Sihoť I. Bytový dom tvorí jeden blok v uličnej zástavbe typovo a vekom podobných bytových domov a je situovaný ako krajný dom. Posudzovaný byt je v stredovej sekcii bytového domu. Dom sa nachádza vo dobrej polohe v rámci sídliska Sihoť a na okraji centra krajského mesta. Má priamy vstup zo spoločného dvora, kde je rozsiahla upravená zeleň v oplotenom vlastnom areáli. Pri dome je možné parkovanie.

Technický popis bytu a bytového domu :

Bytový dom súpisné číslo 1537

Posudzovaný bytový dom má 4 vchody a premenlivo 4 - 5 nadzemných poschodí s bytovými jednotkami. V krajných vchodoch sú na každom poschodí 2 byty, na prízemí (znížené podlažie od úrovne upraveného terénu) 1 byt. V stredových vchodoch sú na každom poschodí 2 byty, na prízemí (znížené podlažie od úrovne upraveného terénu) 1 byt a na najvyššom podlaží 1 byt. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1939. V nasledujúcich rokoch bytový dom prešiel obnovou.

Základy domu sú betónové pásové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Prevládajúca nosná zvislá konštrukcia je murovaná z plnej tehly. Vnútorne deliace priečky sú murované tiež z plnej tehly. Obvodový plášť je murovaný. Stropné konštrukcie sú železobetónové. Strešná konštrukcia je rovná s novou krytinou. Klampiarske konštrukcie boli obnovené z farebne upraveného pozinkovaného materiálu. Schodisko je železobetónové, dvojramenné pravidelného tvaru. Vonkajšie omietky sú súčasťou kontaktného zatepľovacieho systému so silikónovým povrchom. Vnútorne omietky spoločných priestorov a schodiska sú vápenné. Okná v spoločných priestoroch, v pivniciach a bytoch sú vymenené za plastové. Vstupné dvere do schodiska sú nové s integrovanými schránkami. Vedľa dverí je elektrický vrátnik. Objekt je vybavený bleskozvodom. Je napojený na všetky verejne dostupné siete. Dom nemá výťah. Kúrenie a príprava TUV v obytnom dome je spoločné zo spoločnej plynovej kotolne pre ohodnocovaný bytový dom a susedné bloky. V dome sú vymenené nové rozvody inštalácie a nový požiarny rozvod.

Ohodnocovaný byt č. 999

Vstup do bytu je zabezpečený protipožiarnymi dverami a oceľovou zárubňou. V ohodnocovanom byte sú výplne otvorov - okná pôvodné dverené zdvojené s jednoduchým zasklením. Interiérové dvere sú drevené plné osadené do oceľových zárubní. Povrchy podláh v izbách sú pôvodné drevené v kombinácii s PVC. Bytové jadro je murované. Povrchy stien v miestnostiach sú vápenné omietky, v kuchyni, v kúpeľni a WC s umývadelným povrchom. Vykurovanie prostredníctvom vykurovacích radiátorov napojených na teplovodný rozvod, funkčnosť nezistená. Zariaďovacie predmety kúpeľne pozostávajú z oceľovej rovnej vane a keramického umývadla s pákovou batériou. Elektroinštalácia v byte pôvodná. Rozvody potrubných médií v byte pôvodné. K bytu patrí pivnica, umiestnená v suteréne.

Byt sa nachádza v silne zanedbanom a dezolátnom stave, ktorý vykazuje znaky dlhodobého neudržiavania a degradácie stavebných konštrukcií, povrchov a technických zariadení. Všetky zariaďovacie predmety sú silne znečistené, zhrdzavené a znehodnotené, ich povrch je mechanicky aj chemicky poškodený. Stavebné konštrukcie (omietky, povrchové vrstvy podláh a okien) sú vážne poškodené, technické zariadenia (vykurovanie, vodoinštalácia, sanita) sú nefunkčné a hygienicky závadné. Na opätovné užívanie bytu je potrebná komplexná rekonštrukcia vrátane sanácie vlhkosti, výmeny okien, kompletnej výmeny inštalácií, sanitárneho vybavenia, podláh, omietok a povrchových úprav stien.

Dispozičné riešenie bytu :

Byt č. 999 obsahuje vstupnú chodbu , izbu, kuchyňu, kúpeľňu, samostatné WC, komoru a pivnicu.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a konštrukčné prvky rozvodov, a to : rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV) od vodomeru, zásobník TÚV, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety, zásuvka STA a prípojky a rozvody , ktoré sú inštalované v byte, a tiež mimo bytu a slúžia iba pre potreby tohto bytu až do miesta pripojenia k spoločným rozvodom. K bytu patrí poštová schránka umiestnená na prvom poschodí bytového domu pri vstupe do domu a zvonček do bytu s domácim telefónom pri vchodových dverách.

S vlastníctvom bytu je spojené vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

Spoločnými časťami bytového domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, a to základy domu, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, strecha, obvodové múry, priečelie, vstupy , schodisko, chodby, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, teplotné a telefónne prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je ohodnocovaný byt. Spoločnými zariadeniami sú ďalej , spoločná sušiareň, práčovňa, kočíkareň, vstupná hala, predsieň, chodby.

Príslušenstvom bytového domu sú: spevnené plochy a spoločná plocha upravenej zelene patriace k pozemku vo vlastníctve vlastníkov bytového domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 3,97*4,77	18,94
Kuchyňa 3,995*2,405	9,61
Chodba 2,55*3,015+1,635*0,92	9,19
Kúpeľňa 1,555*1,68	2,61
WC 1,485*0,975	1,45
Komora 1,485*0,97	1,44
Výmera bytu bez pivnice	43,24
Pivnica 1,35*3,9	5,27
Vypočítaná podlahová plocha	48,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

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	4,68
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,22
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,99
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,68
6	Krytina strechy	2,00	1,40	2,80	2,62
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,80	5,40	5,06
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,09
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	0,84
12	Okná	5,00	1,80	9,00	8,43
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	2,25
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,25
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	2,25
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,20	1,20	1,12
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,80	3,60	3,37
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,80	0,80	0,75
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,87
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	1,87
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,81
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	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	1,87
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,00
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	1,87
	Spolu	100,00		106,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,80 / 100 = 1,068$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 1,0680 * 1,10$$

$$VH = 1\,486,36 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že ohodnocovaný byt je v bytovom dome, ktorý za dobu svojej existencie prešiel obnovou prvkov krátkodobej životnosti. Z uvedeného dôvodu som na výpočet opotrebovania zvolil analytickú metódu.

Výpočet opotrebovania analytickou metódou

Výpočet miery opotrebovania a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,68	1939	150	87	2,71
2	Zvislé konštrukcie	20,22	1939	120	87	14,66
3	Stropy	8,99	1939	120	87	6,52
4	Schody	2,81	1939	120	87	2,04
5	Zastrešenie bez krytiny	4,68	1939	120	87	3,39
6	Krytina strechy	2,62	2015	40	11	0,72
7	Klmpiarske konštrukcie	1,12	2015	50	11	0,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,06	2015	50	11	1,11
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,87	2012	70	14	0,37
10	Vnútorné keramické obklady	0,09	1939	90	87	0,09
11	Dvere	0,84	2015	50	11	0,18
12	Okná	8,43	2015	50	11	1,85
13	Povrchy podláh	0,47	1939	90	87	0,45
14	Vykurovanie	2,34	2004	40	22	1,29
15	Elektroinštalácia	2,25	2013	50	13	0,59
16	Bleskozvod	0,94	2015	50	11	0,21
17	Vnútorný vodovod	2,25	2004	50	22	0,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,25	2004	60	22	0,83
19	Vnútorný plynovod	1,12	2004	45	22	0,55
20	Výťahy	0,00	1939	0	0	0,00
21	Ostatné	3,37	2014	40	12	1,01
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,00	1939	88	87	2,97
23	Vnútorné keramické obklady	0,75	1939	88	87	0,74
24	Dvere	1,87	1939	88	87	1,85
25	Povrchy podláh	1,87	1939	88	87	1,85
26	Vykurovanie	2,34	1939	88	87	2,31
27	Elektroinštalácia	2,81	1939	88	87	2,78
28	Vnútorný vodovod	0,94	1939	88	87	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	0,94	1939	88	87	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,47	1939	88	87	0,46
31	Ohrev teplej vody	1,87	1939	88	87	1,85
32	Vybavenie kuchýň	0,00	1939	0	0	0,00

33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	1,87	1939	88	87	1,85
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,00	1939	88	87	2,97
35	Ostatné	1,87	1939	88	87	1,85
	Opotrebenie					63,15%
	Technický stav					36,85%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,486,36 \text{ €/m}^2 * 48,51 \text{ m}^2$	72 103,32
Technická hodnota	36,85% z 72 103,32 €	26 570,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydané ÚSI ŽU v Žiline. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni **0,70**, ktorá zodpovedá vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typu nehnuteľnosti, dopytu a priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavebných objektov v uvedenej lokalite krajského mesta **Trenčín - sídlisko Sihot'** v danom čase a danom mieste. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke. Objektívna hodnota bytu leží podľa odborného názoru a porovnaní s cenami na trhu v dobe ohodnotenia s prihliadnutím na lokalitu a aktuálny technický stav bytu v intervale 700,0 - 900,0 €/m². Z tejto hodnoty som odvodil výšku priemerného koeficientu.

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č.999 sa nachádza v bytovom dome situovanom v centre sídliska Sihot' s vlastnou oddychovou oploťou zónou a súčasne je blízko k centru krajského mesta. Dom je súčasťou väčšej ucelenej výstavby urbanistického celku s bytovými domami rovnakého typu, veku a s kombináciou zástavby rodinných domov. Je to jedna z najvyhľadávanejších a najatraktívnejších lokalít Trenčína. V blízkosti okolí je situovaná kompletná občianska vybavenosť. V tesnej blízkosti je materská škola, základná škola, zdravotné stredisko, dva hokejové štadióny, futbalový štadión, tenisové kurty. Do vzdialenosti 500 m je tiež futbalový štadión, stredná škola a Univerzita A. Dubčeka. Táto časť mesta je z hľadiska dopravy do centra mesta veľmi dobre dostupná MHD. V okolí je viac špecializovaných zdravotných stredísk. Dostupnosť do centra krajského mesta je 15 minút chôdzou. Z hľadiska predajnosti ide o vyhľadávanú lokalitu, kde prevláda dopyt nad ponukou nehnuteľností. Bytový dom je napojený na všetky verejné siete. Okolie domu tvoria zelené oddychové plochy s rozvinutou výsadbou a detské ihriská. Pri dome je možnosť parkovania. V dosahu 10 minút chôdzou je dosahiteľná hlavná železničná a autobusová stanica, ktorá slúži pre krajské mesto.

Mesto Trenčín je krajské mesto s počtom obyvateľov nad 58 000 obyvateľov s ďalšími satelitmi, ktoré boli súčasťou mesta. Mesto má infraštruktúru, ktorá prináleží mestu s vyšším významom pre väčší územný celok. Mesto má fakultnú nemocnicu, polikliniku, zdravotné špecializované strediská, verejné inštitúcie,

banky, základné, stredné školy a gymnázium, univerzitu, obchodné centrá, dva zimné štadióny, futbalové štadióny, krytú a mestskú plaváreň. Z dopravného hľadiska je tu letisko, železničná stanica medzinárodného koridoru, autobusová stanica diaľkových a prímestských spojov, taxislužby a MHD. Mesto má historický význam, ktorý podporuje zachovalý a rekonštruovaný hrad a iné historické budovy.

V meste je vybudovaný priemyselný park, ktorý sa zaplňa zahraničnými ale aj domácimi tradičnými zamestnávateľmi, ktorý vytvárajú širokú ponuku pracovných príležitostí, čo vytvára nízku nezamestnanosť v meste (miera nezamestnanosti podľa Ústredia práce za marec 2026 je 2,38 %).

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Byt je využívaný na projektovaný účel - bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá, vzhľadom na konštrukčné a dispozičné riešenie bytového domu. V prízemí sú spoločné priestory domu, pivnice k bytovým jednotkám.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

- Riziko zmeny využívania nehnuteľnosti : zóna je určená na bývanie. Zmeny nepredpokladám.
- Stavbno-konštrukčné riziká: nezistené. Stavba nevykazuje poruchy alebo deformáciu nosného systému.
- Zosuvné územie : nevyskytuje sa v uvedenom území
- Poddolované územie: nie je
- Hygienické a ochranné pásma podľa osobitných predpisov: nie je
- Bezpečnostné a ochranné pásma : nie sú
- Rizikové skupiny obyvateľstva: nie sú
- Stavby nezapísané v KN : nie sú
- Ťarchy viaznúce na hodnotenú nehnuteľnosť v zmysle listu vlastníctva č. 5908, 3655: nie sú
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,070	7	0,49
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt.				

	domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,385	6	2,31
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,070	10	0,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v 1.PP	V.	0,070	9	0,63
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,385	20	7,70
	Spolu			145	149,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 149,73 / 145$	1,033
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 26\,570,07 \text{ €} * 1,033$	27 446,88 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok Trenčín

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parciel č. 1627/10 a 1627/722 v k. ú. Trenčín, obec Trenčín. Parcely sú evidované na LV č. 5908 ako zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 2012,0 m². Po prepočítaní ohodnocujem majetkový podiel 53,63m². Pozemok je medzi jestvujúcou zástavbou samostatne stojacích pôvodných bytových domov rovnakého veku a typu. Tvar pozemku je pravidelný, má dostatočnú šírku. Pozemok je situovaný priamo pri verejnej komunikácii, ktorá je frekventovaná. Ku hranici pozemku sú realizované inžinierske siete: splašková kanalizácia vrátane kanalizačnej prípojky, rozvod pitnej vody vrátane vodovodnej prípojky, nízkonapäťová podzemná elektrická sieť vrátane elektrickej prípojky, strednotlakový rozvod plynu vrátane plynovej prípojky, prípojka do vsakovacieho zariadenia dažďových vôd, optická dátová sieť a sú vybudované komunikácie a parkoviská s chodníkmi.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1627/10	zastavaná plocha a nádvorie	661,00	1/1	48/1801	17,62
1627/722	zastavaná plocha a nádvorie	1351,00	1/1	48/1801	36,01
Spolu výmera					53,63

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

využitia územia		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,90 * 1,00$	5,0573
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 5,0573$	134,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1627/10	$661,00 \text{ m}^2 * 134,32 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 48/1801$	2 366,30
parcels č. 1627/722	$1 351,00 \text{ m}^2 * 134,32 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 48/1801$	4 836,41
Spolu		7 202,71

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

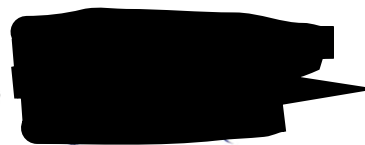
Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 999 v bytovom dome súp. č. 1537 podľa LV č. 3655, spoluvlastnícky podiel 48/1801-ín na spoločnom zariadení a spoločných častiach domu v k. ú. Trenčín a podiel 48/1801-ín k pozemku parcela č. 1627/10, 1627/722 podľa LV č. 5908 v k.ú. Trenčín. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia 26. mája 2026, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti vzhľadom na polohu bytu v rámci krajského mesta, dostupnosť a dopravné spojenia, možnosti zamestnania v okolí, prostredia a lokality a podľa použitých materiálov na stavbe je podľa znalca reálna.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 999 v bytovom dome súp. č.1537, Trenčín, ul. Generála Goliana 5	1/1	27 446,88
Pozemky		
Pozemok Trenčín - parc. č. 1627/10 (17,62 m ²)	1/1 z 48/1801	2 366,30
Pozemok Trenčín - parc. č. 1627/722 (36,01 m ²)	1/1 z 48/1801	4 836,41
Všeobecná hodnota celkom		34 649,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		34 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťštyritisícšesťsto Eur		

V Trenčíne, dňa 29.05.2026



Ing. Róbert FIŠÁREK

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 21.08.2025 (1xA4)
- Čiastočný výpis z LV č. 5908 k. ú. Trenčín zo dňa 02.09.2025 vytvorený cez kataster portál (2xA4)
- Čiastočný výpis z LV č. 3655 k. ú. Trenčín zo dňa 02.09.2025 vytvorený cez kataster portál (2xA4)
- Kópia z katastrálnej mapy parc. č. 1627/10, 1627/722 registra C-KN k.ú. Trenčín zo dňa 02.09.2025 vytvorená cez kataster portál (1xA4)
- Vek stavby vydaný mestom Trenčín dňa 26.08.2025 (1xA4)
- Situačný náčrt bytu (1xA4)
- Informácia z územného plánu - regulačný list (2xA4)
- Mapová identifikácia polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti (1xA4)
- Fotografická dokumentácia (2xA4)

Počet strán príloh spolu : celkom 13 strán formátu A4



MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Objednávka č. 20260534/2026

Odberateľ Mesto Trenčín

Mierové nám. 1/2
911 64 Trenčín

Dodávateľ Ing. Róbert Fišárek

911 05 Trenčín
IČ DPH: IČO:
IBAN: SK89 0200 0000 0049 5465 7853

IČO: 00312037
DIČ: 2021079995
IČ DPH: SK2021079995
Spôsob platby: Prevodný príkaz
Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: 25581243/7500
IBAN: SK61 7500 0000 0000 2558 1243

Ponuka zo dňa: číslo:
Vybavuje: **Mgr. Jana Smrečanská**
Telefón: Fax:
E-mail:
Dátum vystavenia: 25.05.2026 Dátum dodania: 08.06.2026
Spôsob dopravy:
Miesto určenia: Trenčín

Predmet objednávky:

Objednávame si u Vás

P. č.	Názov	Množstvo	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenie všeobecnej hodnoty byt č. 999, na Ul. Golianova 1537, Trenčín	1		200.0000	200.00
	Zdroj: 41 Čís. rozpočtu: 0660 637011				
				Spolu	200.00

**Objednávka je
elektronicky schválená
v IS Mesta Trenčín**

Tuzemskí dodávatelia: celková cena vrátane DPH | Zahraniční dodávatelia: celková cena bez DPH

Splatnosť faktúry, ktorá bude vystavená z titulu plnenia tejto Objednávky, je 30 dní odo dňa jej doručenia objednávateľovi, pokiaľ zmluva (ak bola uzatvorená medzi objednávateľom a dodávateľom) nestanovuje inú splatnosť.

Na každej faktúre, ktorá bude vystavená z titulu plnenia tejto objednávky, žiadame uviesť číslo a dátum objednávky. V opačnom prípade bude faktúra vrátená dodávateľovi na jej doplnenie a uvedená splatnosť sa bude počítať až odo dňa prijatia úplnej faktúry vrátane čísla a dátumu.

**Faktúru s povinnými náležitosťami nám doručujte primárne elektronicky na e-mail: podatelna@trecin.sk
Takto doručенú faktúru už neposielajte poštou! V prípade, že nemáte e-mail, doručte faktúru ako bežne.**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
Obec : 505820 Trenčín
Katastrálne územie : 864528 Trenčín

Dátum vyhotovenia : 28.5.2026
Čas vyhotovenia : 14:09:08
Údaje platné k : 26.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5908 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1627/10	661	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1537 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1627/10 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3655.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1627/722	1351	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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
1	Mesto Trenčín, Mierové nám. 2, Trenčín, PSČ 911 01, SR, IČO: 312037	48/1801
	Titul nadobudnutia: V 3154/97 - Kúpna zmluva - vz. 830/98	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

OKO III.etapa vz.č.2575/2009

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
Obec : 505820 Trenčín
Katastrálne územie : 864528 Trenčín

Dátum vyhotovenia : 28.5.2026
Čas vyhotovenia : 14:09:42
Údaje platné k : 26.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3655 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1537	1627/10	9	Bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1627/10 pod stavbou s.č. 1537 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5908.					
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) 0	Poschodie prízemie	Číslo bytu 999	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 48/1801
Súpisné číslo 1537	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
1	Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, Trenčín, PSČ 911 64, SR, IČO: 312037		1/1
	Titul nadobudnutia: - v.z.286/92		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

OKO III.etapa vz.č.2575/2009

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Trenčín	Trenčín	Trenčín
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1627/10 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	28. 5. 2026 14:17:44	Bez autorizácie	
Údaje platné k	26. 5. 2026 18:00:00		



MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Útvar majetku mesta
Mierové nám. 1/2
911 64 Trenčín

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA
104989/2025- 25.8.2025

NAŠE ČÍSLO
Kprim-UUP/2025/47007/105370

VYBAVUJE / LINKA

TRENČÍN
26.08.2025

Stanovisko k veku stavby bytového domu, Golianova 1537/5, C-KN p.č. 1627/10, k.ú. Trenčín

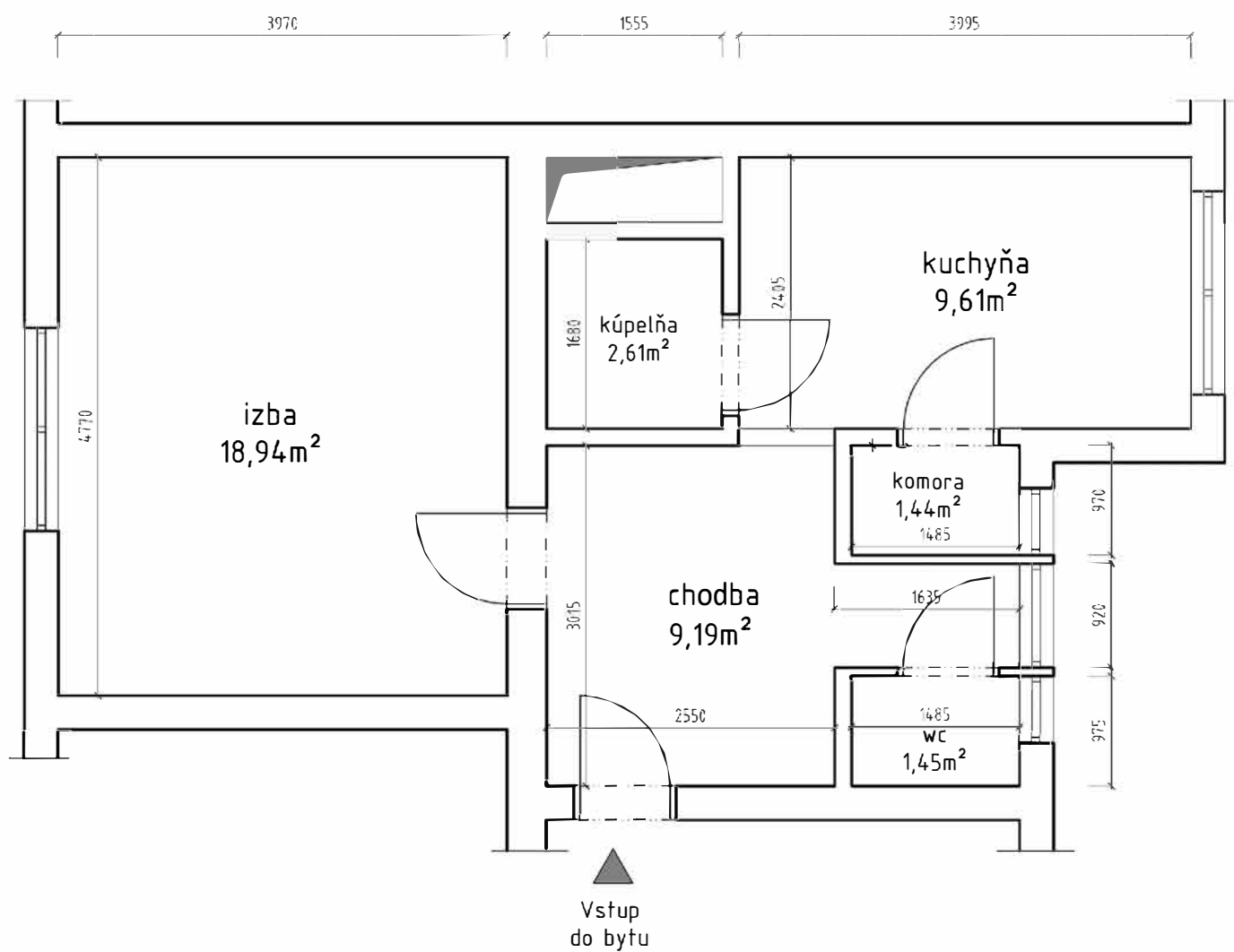
Mesto Trenčín – Útvar územného plánovania na základe Vašej požiadavky pre stanovenie veku stavby **bytového domu, Golianova 1537/5**, na pozemku **C-KN p.č. 1627/10, k.ú. Trenčín** dáva nasledujúce stanovisko:

- bytový dom, Golianova 1537/5, na pozemku C-KN p.č. 1627/10, k.ú. Trenčín je súčasťou obytného súboru definovaného v zmysle územného plánu sídelného útvaru Trenčín ako **UB 04 A – Obytné územie – bytové domy malopodlažné**
- podľa dostupných informácií bol predmetný bytový dom daný do užívania v roku 1939, čiže pred účinnosťou zákona č. 46/2024 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

S pozdravom


Ing. arch. Adriana Mlynčeková, PhD.
Vedúca Útvary územného plánovania

Byt č.999 v bytovom dome súp. č. 1537
Trenčín, ulica Generála Goliana č. 5



Regulatívy zastavateľnosti územia:

- Max.miera zastavania v %: 65
- Min.podiel zelene v %: 25
- Max. konštrukčná výška podlažia: 3,6 m

UB 04	OBYTNÉ ÚZEMIE - BYTOVÉ DOMY
--------------	------------------------------------

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži primárne na bývanie v bytových domoch.

❑ **UB 04 A Bytové domy malopodlažné**

❑ **UB 04 B Bytové domy viacpodlažné**

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

❑ **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Primárne funkcie

1. bývanie v bytových domoch

Vyhovujúce funkcie

1. zariadenia obchodu, administratívy, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, najmä v parteri bytových budov,
2. zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové (najmä malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia), školské a cirkevné (kostoly a modlitebne),
3. odstavné miesta a hromadné garáže slúžiace potrebe funkčného využitia (s prednostným využitím pre obyvateľov mestského bloku),
4. príslušné pešie, cyklistické a obslužné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
5. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
6. parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné funkcie

1. nerušivé zábavné zariadenia,
2. zariadenia vedy a výskumu,
3. športové a voľnočasové zariadenia,
4. ubytovacie zariadenia penziónového typu rešpektujúce charakter okolitej zástavby,
5. zariadenia na zber odpadov nenarúšajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
6. drobná výroba (remeselná výroba, pekárenská a cukrárenská výroba,...),
7. trasy dopravnej a technickej vybavenosti križujúce a zasahujúce mestský blok.

❑ **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

1. zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (mimo prípustných zariadení),
2. zariadenia pre nakladanie s odpadmi (mimo prípustných zariadení),
3. zariadenia dopravy a technického vybavenia (mimo prípustných zariadení) neslúžiace pre priamu obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
4. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia mestského bloku a príľahlých pozemkov, a to najmä na účely bývania a občianskeho vybavenia,
5. samostatne stojace individuálne garáže.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie a odstavovanie vozidiel obyvateľov mestského bloku musí byť primárne riešené na pozemkoch bytových domov (s preferovaním hromadných garáží ako súčasti objektov), sekundárne na vyhradených odstavných plochách a na verejných komunikáciách,
- parkovanie a odstavovanie vozidiel užívateľov občianskeho vybavenia a ubytovacích zariadení musí byť riešené na pozemkoch prevádzkovateľov týchto zariadení, pričom preferované musí byť parkovanie v rámci objektov alebo areálov.

Regulatívy zastavateľnosti územia:

- Max.miera zastavania v %: 55
- Min.podiel zelene v %: 35
- Max. konštrukčná výška podlažia: 3,6 m

UB 05 **OBYTNÉ ÚZEMIE – ZMIEŠANÁ ZÁSTAVBA**
VIACPODLAŽNÝMI AJ MALOPODLAŽNÝMI BYTOVÝMI
DOMAMI A RODINNÝMI DOMAMI

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži primárne na bývanie, prakticky vo všetkých formách.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**❑ PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Primárne funkcie**

1. bývanie v bytových domoch,
2. bývanie v malopodlažnej zástavbe habitatového typu,
3. bývanie v mestských vilách,
4. bývanie v rodinných domoch.

Vyhovujúce funkcie

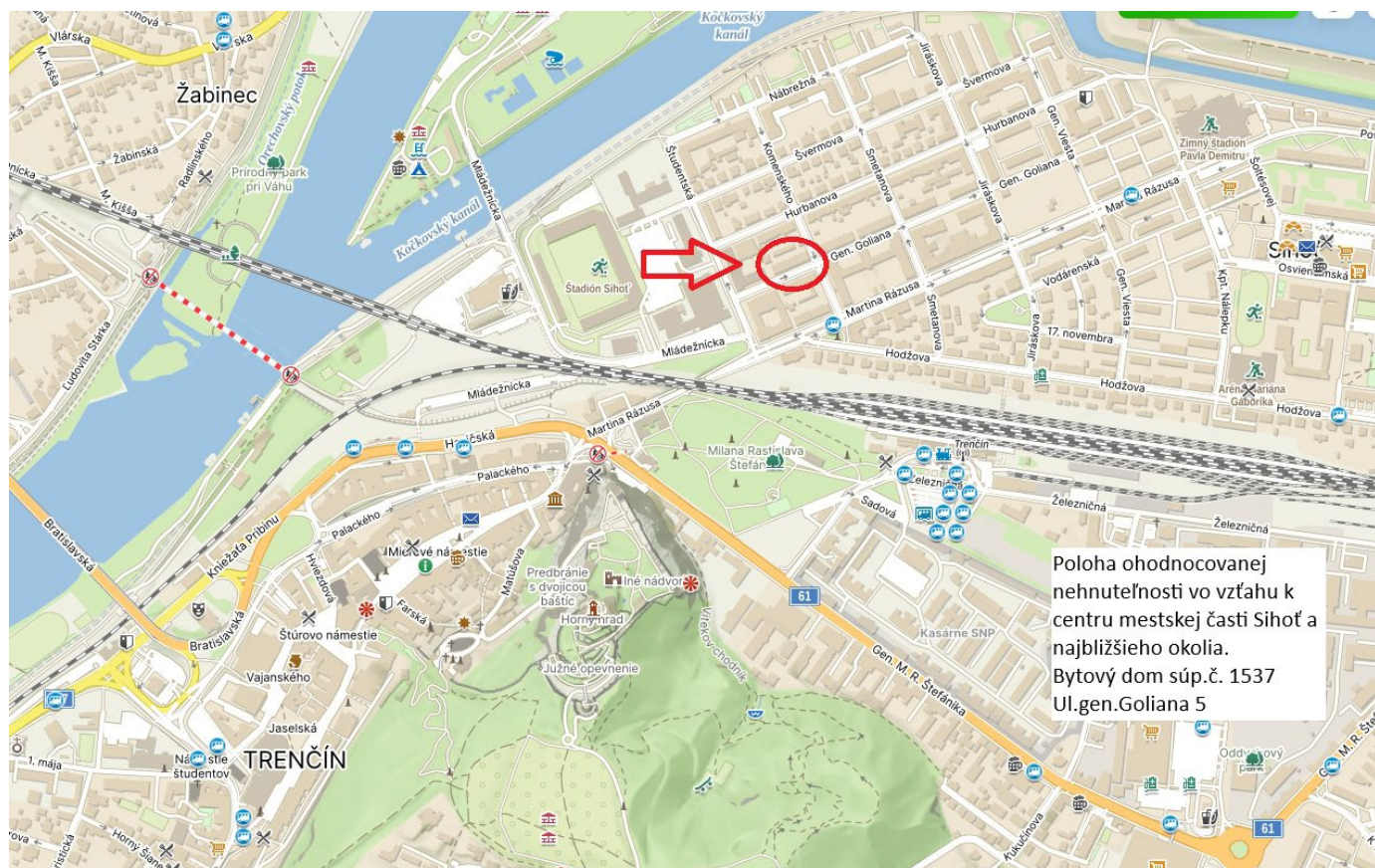
1. zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb ako súčasť základného občianskeho vybavenia pre obyvateľov územia (v bytových domoch aj v parteri bytových budov),
2. zariadenia administratívy rešpektujúce charakter okolitej zástavby,
3. malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia,
4. odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia ,
5. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
6. príslušné pešie, cyklistické a obslužné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
7. parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné funkcie

1. ostatné zariadenia nerušiacich výrobných služieb (v bytových domoch aj v parteri bytových budov),
2. športové a voľnočasové zariadenia,
3. ubytovacie zariadenia penziónového typu rešpektujúce charakter okolitej zástavby,
4. menšie kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia, materské školy a im zodpovedajúce výchovné zariadenia, ako aj zariadenia nevyhnutné pre obsluhu tohto územia,
5. zariadenia na zber odpadov nenarúšajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
6. drobná výroba (remeselná výroba, pekárenská a cukrárenská výroba,...),
7. trasy dopravnej a technickej vybavenosti križujúce a zasahujúce mestský blok.

❑ NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. výroba, skladovanie (mimo prípustných zariadení),
2. zariadenia pre nakladanie s odpadmi (mimo prípustných zariadení),
3. zariadenia dopravy a technického vybavenia (mimo prípustných zariadení) neslúžiace pre priamu obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore: **37 00 00 - Stavebníctvo,**
odvetvia: **37 09 01 - Odhad hodnoty nehnuteľností,**
37 07 00 - Statika stavieb,

pod evidenčným číslom **916 043.**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **33/2026.**

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



Ing. Róbert Fišárek