

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **34 / 2026**

Vo veci:

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu nehnuteľnosti
Byt č. 999 v bytovom dome súpisné č. 1180 na parcele č. 1905/2 v registri C-KN podľa LV č. 5245
spoluvlastnícky podiel 72/1261-in k pozemku parc. č. 1905/2 v registri C-KN podľa LV č. 5245
ulica Strojársenská, orientačné číslo 6
katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

Počet listov (z toho príloh): **34** strán formátu A4 (16 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 (1.nadzemné podlažie) poschodí v bytovom dome súpisné č. 1180 na parcele č. 1905/2 registra C-KN, spoluvlastnícky podiel 72/1261-ín na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu
- spoluvlastnícky podiel 72/ 1261-ín k parcele č. 1905/2 registra C-KN podľa LV 5245 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:

27.05.2026

(Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu)

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

27.05.2026

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
- Žiadosť o povolenie stavby vydaný MNV v Trenčíne v roku 1952.
- Rozdelenie pivníc v bytovom dome s.č. 1180 prislúchajúce k bytu č. 999 (B1-Mesto Trenčín)

5.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

- Čiastočný výpis z LV č. 5245 k. ú. Trenčín zo dňa 29.05.2026 vytvorený cez kataster portál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 29.05.2026 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 5245**

Okres : Trenčín

Obec : Trenčín

Katastrálne územie : Trenčín

Miesto nehnuteľnosti: ulica Strojársená 6

Dátum vyhotovenia LV: 29.05.2026 s údajmi platnými ku dňu 28.05.2026 - 18.00 h

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY registra C - KN**

parcelné číslo	Výmera v m2	druh pozemku	spôsob využ.	Umiest. pozemku
1905/2	536	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku :

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

súpisné číslo	na parcele č.	druh stavby	popis stavby	Umiestnenie stavby
1180	1905/2	9	Bytový dom	1

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		72 / 1261
a spoluvlastnícky podiel k pozemku		

Účastník právneho vzťahu :		Vlastník	
Porad.číslo	Meno a priezvisko	Adresa	Spoluovlast. podiel
2	Mesto Trenčín	Mierové námestie 2 911 64 Trenčín, SR IČO: 312 037	1/1

Titul nadobudnutia :
-v.z.1273/95, 1429/00

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 27.05.2026. 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 27.05.2026.

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 na základe prehlásenia mesta Trenčín s potvrdením odovzdania bytového domu do užívania v 50.tých rokoch 20.storočia. Zároveň sa zachoval doklad o stavebnom povolení pre daný bytový dom vydaný MNV v Trenčíne z roku 1952 s informáciou o dokončení a odovzdaní stavby do užívania v roku 1953. Vek stavby pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty je stanovený na základe čestného prehlásenia, informácií získaných v miestnom prieskume, materiálovo-konštrukčného vyhotovenia, dispozičného a architektonického riešenia, polohy v intraviláne mesta a vlastných odborných znalostí. Podľa týchto zdrojov bol bytový dom s.č. 1180 daný do užívania v roku 1953. S týmto údajom sa stotožňujem.
- 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 súp. č. 1180 na parc. č. 1905/2 je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra v súlade so skutočným stavom
- 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 :

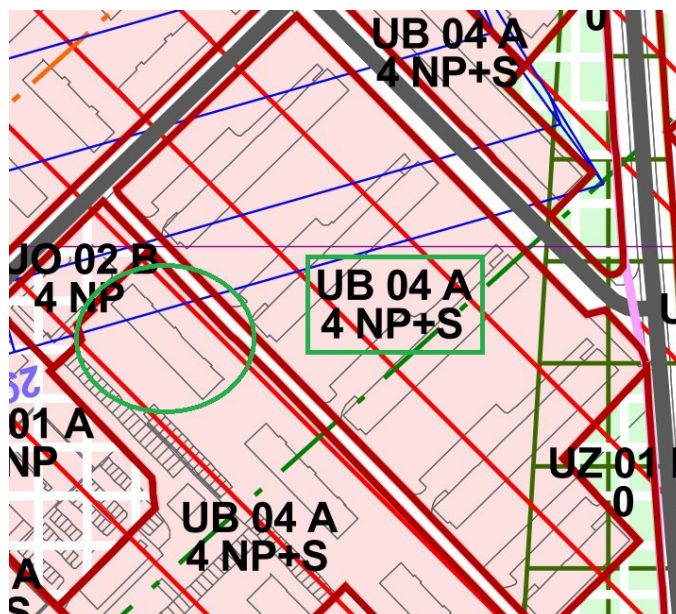
- **byt č. 999** v bytovom dome súp. č. 1180 na parcele č. 1905/2 registra C- KN, k. ú. Trenčín
- spoluvlastnícky podiel 72/1261-ín k pozemku parc.č. 1905/2 (536 m²) registra C- KN, k. ú. Trenčín

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 využitia pozemkov, názov územného plánu a identifikácia, kde je územný plán verejne dostupný:

- <https://trecin.sk/samospráva/uzemne-planovanie/uzemny-plan>
- Podľa Územného plánu mesta Trenčín, záväzná časť v znení zmien a doplnkov č. 1-9 sa bytový dom s.č. 1180 nachádza v území označenom ako UB 04A (obytné územie - bytové domy malopodlažné) s výškovou reguláciou 4NP+S. Bytový dom s.č. 1180 na parc.č. 1905/2 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.1180, Trenčín, ul. Strojársená č.6

POPIS

Umístění stavby :

Byt č. 999 sa nachádza na vyvýšenom 1. nadzemnom podlaží podľa LV bytového domu súpisné číslo 1180 v Trenčíne na ulici Soblahovská s orientačným číslom 6. Dom sa nachádza v dobrej polohe v centre sídliska. Dom je vhodne orientovaný voči svetovým stranám. Má priamy vstup z verejnej komunikácie. Pri dome je parkovisko a upravené udržiavané zelené plochy s výsadbou. Dom má 3 vchody od ulice, v každom vchode sa nachádza 6 bytových jednotiek. Posudzovaný byt je v krajnej sekcii bytového domu. Dom sa nachádza v dobrej polohe v centre sídliska.

Technický popis bytu a bytového domu :

Bytový dom súpisné číslo 1180

Posudzovaný bytový dom má 3 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie. Podzemné podlažie (suterén) je technické s pivnicami a spoločnými priestormi. Vo vchode je 6 bytov. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1953. Základy domu sú plošné pásové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové, vnútorné nosné a deliace steny bytového domu sú murované. Stropná konštrukcia je železobetónová monolitická s rovným podhľadom. Strešná konštrukcia je sedlová tvorená viazaným krovom so strešnou škridlovou krytinou. Schodisko je železobetónové, dvojramenné s medzipodestou a s oceľovým zábradlím z tyčových prvkov.

Povrchová úprava schodiska je brúsené terazzo. Vonkajšie omietky sú obnovené spolu so zateplením. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vápenné a do výšky 1200 mm s umývateľnou povrchovou úpravou. Povrch podláh je terazzová mazanina. Okná v spoločných priestoroch a v bytoch sú plastové. Vstupné dvere z ulice sú plastové presklené. Vo vchode sú osadené nové poštové schránky integrované vo vchodových dverách. Vedľa dverí sú zvončeky s elektrickým vrátnikom. Objekt je vybavený bleskozvodom. Je napojený na všetky verejne dostupné siete. Dom nemá výťah. Bytový dom prešiel obnovou hydroizolácie a zateplenia suterénnych priestorov. V roku 2019 boli na bytovom dome dodatočne zhotovené loggie pre každú bytovú jednotku.

Ohodnocovaný byt č. 999

Vstup do bytu je zabezpečený protipožiarnymi dverami. V ohodnocovanom byte sú výplne otvorov - okná a loggiová stena plastové s izolačným trojsklom a s interiérovými hliníkovými žalúziami. Dvere sú drevené plné a presklené osadené do oceleových zárubní. Povrchy podláh v izbách sú pôvodné drevené parkety vzor rybia kosť, v kúpeľni a WC je brúsené terazzo a v chodbe podlahová krytina na báze PVC. V kuchyni sú laminátové parkety. Na loggií je keramická dlažba. Keramický obklad stien je za kuchynskou linkou, v kúpeľni a vo WC. Povrchy stien v ostatných miestnostiach sú vápenné omietky. V byte je vykurovanie riešené pôvodnými plynovými gamatkami – lokálnymi konvektormi napojenými na rozvod zemného plynu s priamym odvodom spalín. Spotrebiče sa ovládajú individuálne, bez centrálnej regulácie. Kuchynská linka je na báze dreva s nasledovnými spotrebičmi - plynový 4 horákový sporák s elektrickou rúrou, drezové umývadlo s nerezovou pákovou batériou. V byte je samostatné WC s nádržkou. Kúpeľňa obsahuje rovnú oceľovú vaňu s obkladom na primurovke a so sprchovou batériou a keramické umývadlo s pákovou batériou. Bytové jadro murované. Zábradlie na balkóne je tvorené oceľovou rámovou konštrukciou so sklenenou výplňou. K bytu prislúcha pivnica umiestnená v suteréne.

Dispozičné riešenie bytu :

Byt č. 999 obsahuje chodbu, dve izby, kuchyňu, kúpeľňu, WC a loggiu. Plocha loggie sa do výmery bytu nezapočítava, avšak pri konečnom hodnotení uvažujem s jej pridanou hodnotou, nakoľko výrazne zvyšuje komfort bývania. K bytu patrí pivnica umiestnená na 1PP (suterén) .

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, 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 nadzemnom 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 patriace k pozemku vo vlastníctve vlastníkov bytového domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Chodba 4,17*1,415+1,16*2,325	8,60
Izba 4,145*4,115	17,06
Izba 4,145*3,48	14,42
Kuchyňa 4,17*2,42	10,09
WC 0,80*1,845	1,48
Kúpeľňa 2,065*1,845	3,81
Výmera bytu bez pivnice	55,46
Pivnica A 3,70	3,70
Pivnica B 5,00	5,00
Pivnica C 3,10	3,10
Pivnica D 3,70	3,70
Vypočítaná podlahová plocha	70,96
Loggia 1,23*3,48	4,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
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	4,59
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,53
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,35
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,76
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,59
6	Krytina strechy	2,00	1,60	3,20	2,94
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,60	4,80	4,41
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,10	0,05	0,05
11	Dvere	0,50	1,40	0,70	0,64
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,89
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,02
16	Bleskozvod	1,00	1,30	1,30	1,19

17	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,60	3,20	2,94
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútrotných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,67
23	Vnútrotné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,02
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,53
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,76
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútrotný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,02
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,04
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,67
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,59
	Spolu	100,00		108,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 108,85 / 100 = 1,0885$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 1,0885 * 1,10$$

$$VH = 1\,514,89 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že ohodnocovaný bytový dom prešiel obnovou viacerých prvkov krátkodobej životnosti, ako aj dobudovania exteriérových loggií, je v dobrej kondícii, nevykazuje žiadne statické poruchy, je udržiavaný na vysokej úrovni. Ohodnocovaný byt sa v čase obhliadky nachádzal v pôvodnom stave. Z uvedených dôvodov som zvolil výpočet opotrebovania analytickou metódou.

Pri obnove bytového domu boli prevedené nasledovné úpravy:

- zateplenie fasády bytového domu s novou povrchovou úpravou (r.2019)
- obnova strešnej krytiny (r.2007)
- výmena vchodových dverí od ulice s montážou elektrického vrátnika (r.2019)
- výmena okien v spoločných priestoroch (r. 2019)
- výmena okien v suterénnych miestnostiach (r.2019)
- obnova elektroinštalácie v rámci spoločných priestorov bytového domu (r.2007)
- výmena bleskozvodov (r.2019)
- zateplenie suterénnych priestorov (r.2019)
- izolácia základov (r.2019)
- montáž izolácie do podkrovia na báze polystyrénu (r.2019)
- dobudovanie exteriérových loggií s výmenou loggieovej steny (r.2019)

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	4,59	1953	175	73	1,91
2	Zvislé konštrukcie	16,53	1953	140	73	8,62
3	Stropy	7,35	1953	140	73	3,83
4	Schody	2,76	1953	140	73	1,44
5	Zastrešenie bez krytiny	4,59	1953	110	73	3,05
6	Krytina strechy	2,94	2007	60	19	0,93
7	Klmpiarske konštrukcie	1,19	2007	50	19	0,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,41	2019	50	7	0,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,84	1953	80	73	1,68
10	Vnútorné keramické obklady	0,05	1953	80	73	0,05
11	Dvere	0,64	2019	60	7	0,07
12	Okná	6,89	2019	60	7	0,80
13	Povrchy podláh	0,51	1953	80	73	0,47
14	Vykurovanie	2,30	1953	80	73	2,10
15	Elektroinštalácia	2,02	2007	50	19	0,77
16	Bleskozvod	1,19	2019	40	7	0,21
17	Vnútorný vodovod	1,84	1953	75	73	1,79
18	Vnútorná kanalizácia	1,84	1953	75	73	1,79
19	Vnútorný plynovod	0,92	1953	75	73	0,90
20	Výťahy	0,00	1953	0	0	0,00
21	Ostatné	2,94	2019	50	7	0,41
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,67	1953	80	73	3,35
23	Vnútorné keramické obklady	0,92	1953	80	73	0,84
24	Dvere	2,02	1990	80	36	0,91
25	Povrchy podláh	2,53	1953	80	73	2,31
26	Vykurovanie	2,30	1953	75	73	2,24
27	Elektroinštalácia	2,76	1953	75	73	2,69
28	Vnútorný vodovod	0,92	1953	80	73	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	0,92	1953	80	73	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,46	1953	80	73	0,42
31	Ohrev teplej vody	1,84	1953	80	73	1,68
32	Vybavenie kuchýň	2,02	1990	40	36	1,82
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,04	1990	60	36	2,42
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,67	1953	80	73	3,35
35	Ostatné	4,59	2019	50	7	0,64
	Opotrebenie					56,24%
	Technický stav					43,76%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 514,89 €/m ² * 70,96m ²	107 496,59
Technická hodnota	43,76% z 107 496,59 €	47 040,51

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 " vydanéj ÚSI ŽU v Žiline . Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni **1,00** , 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** 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 stav bytu v intervale 1500,0 - 1800,0 €/m². Z tejto hodnoty som odvodil výšku priemerného koeficientu.

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 999 sa nachádza v bytovom dome s.č. 1180, situovanom vo vyhľadávanej lokalite, kde dopyt prevyšuje ponuku. Situovaný je v zastavanej obytnej časti mesta, v štvrti zastavanej bytovými domami a rodinnými domami. V blízkom okolí je situovaná kompletná občianska vybavenosť. Sú tu dve základné školy, materská škola, obchodné centrá Družba, OBI, Kaufland, Lidl, mestská tržnica, pošta, zdravotné strediská s poliklinikou a fakultná nemocnica je v dosahu 600 m. Táto časť mesta má najvyššiu mieru občianskej vybavenosti v krajskom meste. Táto časť mesta je z hľadiska dopravy do centra mesta veľmi dobre dostupná MHD. Dostupnosť do centra krajského mesta je 5 minút autom. 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.

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, tri 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 pre okres Trenčín 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.
- Stavebno-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. 5245: nie sú
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

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 výrazne vyšší	I.	3,000	10	30,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,550	6	3,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,100	10	1,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,000	6	12,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,000	5	10,00

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,000	7	14,00
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	4	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	306,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 306,5 / 145$	2,114
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47\,040,51 \text{ €} * 2,114$	99 443,64 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok Trenčín****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok parcela č. 1905/2 sa nachádza v intraviláne mesta Trenčín, v zastavanej obytnej časti v centre mesta. Pozemok je evidovaný na LV č. 5245 s charakteristikou zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 536 m². Ohodnocovaný majetkový podiel 72/1261-ín, čo po prepočte predstavuje 30,60 m². Pozemok je medzi jestvujúcou zástavbou bytových domov. Poloha pozemku je veľmi výhodná vzhľadom na krátku časovú dostupnosť a krátku vzdialenosť ku kompletnej občianskej vybavenosti sídliska a súčasne krajského mesta, verejným inštitúciám, školám ako aj k kultúrnym a športovým zariadeniam.

Pri pozemku pred bytovým domom sa nachádza zastávka MHD. V príľahlej komunikácii sú uložené verejné siete vodovodu, elektriny, plynu, kanalizácie a komunikačnej siete. Jedná sa o rovinatý pozemok, vhodne orientovaný na juhozápadnú stranu, s dobrým prístupom, s úpravou zelene okolo domu. Na pozemok nevyplývajú žiadne rušivé obmedzenia (zvýšený hluk, zápach, prašnosť), ktoré by znížovali komfort bývania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1905/2	zastavaná plocha a nádvorie	536,00	1/1	72/1261	30,60

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

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 využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná 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 koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,40 * 1,00$	6,3882
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,3882$	169,67 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 72/1261 * 90 943,12 \text{ €}$	5 192,63 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1905/2	$536,00 \text{ m}^2 * 169,67 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 72/1261$	5 192,63
Spolu		5 192,63

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 999 v bytovom dome súp. č. 1180 podľa LV č. 5245, podiel 72/1261-ín k parcele č. 1905/2 a spoluvlastnícke podiely na spoločnom zariadení a spoločných častiach domu 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 27. 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.1180, Trenčín, ul. Strojárska č.6	1/1	99 443,64
Pozemky		
Pozemok Trenčín - parc. č. 1905/2 (30,6 m ²)	1/1 z 72/1261	5 192,63
Všeobecná hodnota celkom		104 636,27
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		105 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťtisíc Eur		

V Trenčíne, dňa 29.05.2026

Ing. Róbert FIŠÁREK

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.05.2026 (1xA4)
- Čiastočný výpis z LV č. 5245 k. ú. Trenčín zo dňa 29.05.2026 vytvorený cez kataster portál (2xA4)
- Kópia z katastrálnej mapy parc. č. 1905/2 registra C-KN k.ú. Trenčín zo dňa 29.05.2026 vytvorená cez kataster portál (1xA4)
- Vek stavby vydaný mestom Trenčín dňa 26.08.2015 (1xA4)
- Žiadosť o povolenie stavby vydaný MNV v Trenčíne v roku 1952 (3xA4)
- Situačný náčrt bytu a pivníc (2xA4)
- Informácia z územného plánu - regulačný list (2xA4)
- Mapová identifikácia polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti (1xA4)
- Fotografická dokumentácia (3xA4)

Počet strán príloh spolu : celkom 16 strán formátu A4

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 **34/2026.**

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

Ing. Róbert Fišárek