

Znalec: Ing. Ján Brenišin
Okružná 1026/4
911 05 Trenčín
Evidenčné číslo: 910324
č. tel: 0905603194

Zadávateľ: Mesto Trenčín
Mierové námestie 1/2
911 64 Trenčín

Objednávka č. 20250453/2025 zo dňa: 15. 05. 2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 44 / 2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov CKN p.č. 305/1, 305/2, 327/3 k.ú. Kubrá obec Trenčín na účel prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 18(10)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 15. 5. 2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov CKN p.č. 305/1, 305/2, 327/3 k.ú. Kubrá obec Trenčín

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 25.5.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.5.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka

Územnoplánovacia informácia k lokalite k.ú. Kubrá CKN 305/1 a 2; 327/3 vydaná Mestom Trenčín ÚÚP pod č. MSÚTN-KPrim-UUp/2025/41346/23864/mly dňa 4.4.2025

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 čiastočný k.ú. Kubrá zo dňa 25.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia katastrálnej mapy na parcelu parc. CKN č. 305/1 k.ú. Kubrá zo dňa 25.5.2025, vyhotovená automatizovaným spôsobom z ISKN ÚGKaK SR

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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

7. Definície dôležitých pojmov:

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 pohnútkou.

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 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:

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 pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda nebola použitá, uvedené pozemky nie sú schopné dosahovať výnos. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku)
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 v k. ú. Kubrá. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 305/1	záhrada o výmere 143 m ²
parc. č. 305/2	záhrada o výmere 69 m ²
parc. č. 327/3	záhrada o výmere 81 m ²

B. Vlastníci:

1 Mesto Trenčín Mierové námestie 2, 911 64 Trenčín; IČO: 312037

spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ďarchy:

Podľa LV č.1 k.ú. Trenčín

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.05.2025 bez účasti zástupcu zadávateľa
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25. 05. 2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá technická dokumentácia a porovnaná so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. V popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené rozdiely oproti skutočnému stavu.

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

Pozemky: parc. č. 305/1, č. 305/2, č. 327/3

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

Stavby: Nie sú

Pozemky: Ostatné pozemky podľa LV č. 1 čiastočný v prílohe znaleckého posudku.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: Využitie pozemkov je uvedené v UPI v prílohe znaleckého posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v krajskom meste Trenčín, východne od centra mesta v časti "Sihot". Vzdialenosť do centra mesta je cca 1500 m. Územie je situované v zástavbe rodinných domov v priestore medzi novou komunikáciou, železničnou traťou, tenisovým areálom a rodinnými domami. Dopravné napojenie je na existujúcu miestnu komunikáciu ulica Tichá. V blízkosti sa nachádza nákupné centrum, autobusová zastávka MHD, základná a materská škola a železničná ako aj autobusová stanica. Vo vzdialenosti cca 500 m je mestský lesopark Brezina. V priľahlej obsluhnej komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa územnoplánovacej informácie sú pozemky určené na využitie pre obytné územie - rodinné domy. Vzhľadom na realizované verejné rozvody plynu, ochranné pásma plynu a železničnej trate je doporučené využitie na dopĺňajúce funkcie v území - parkovanie, príp. oddychová zóna.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Rizikom s výstavbou a využívaním sú ochranné pásma dopravnej a technickej infraštruktúry.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 k.ú. Kubrá

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti krajského mesta Trenčín, v jednej z jeho obytných častí s výstavbou rodinných domov so štandardným vybavením s vysokým využitím pozemku. Sú v dosahu prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest na území mesta. Podľa druhu sú to záhrady v intraviláne stavbách s veľmi dobrou vybavenosťou inžinierskymi sieťami. Prístupné sú z mestskej komunikácie. Sú bez povyšujúcich faktorov s reduktujúcim faktorom ochranných pásiem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
305/1	záhrada	143,00	1/1	143,00
305/2	záhrada	69,00	1/1	69,00
327/3	záhrada	81,00	1/1	81,00
Spolu výmera				293,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny 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, - 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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	2,1294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 2,1294$	56,56 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 305/1	$143,00 \text{ m}^2 * 56,56 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 088,08
parcelsa č. 305/2	$69,00 \text{ m}^2 * 56,56 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 902,64
parcelsa č. 327/3	$81,00 \text{ m}^2 * 56,56 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 581,36
Spolu		16 572,08

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov CKN p.č. 305/1, 305/2, 327/3 k.ú. Kubrá obec Trenčín okres Trenčín na účel prevodu nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
k.ú. Kubrá - parc. č. 305/1 (143 m ²)	8 088,08
k.ú. Kubrá - parc. č. 305/2 (69 m ²)	3 902,64
k.ú. Kubrá - parc. č. 327/3 (81 m ²)	4 581,36
Spolu pozemky (293,00 m²)	16 572,08
Všeobecná hodnota celkom	16 572,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	16 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícšesťsto Eur	

V Trenčíne, dňa 13.06.2025

Ing. Ján Brenišin



IV. PRÍLOHY

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 čiastočný k.ú. Kubrá zo dňa 25.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia katastrálnej mapy na parcelu parc. CKN č. 305/1 k.ú. Kubrá zo dňa 25.5.2025, vyhotovená automatizovaným spôsobom z ISKN ÚGKaK SR

Územnoplánovacia informácia k lokalite k.ú. Kubrá CKN 305/1 a 2; 327/3 vydaná Mestom Trenčín ÚÚP pod č. MSÚTN-KPrim-UUp/2025/41346/23864/mly dňa 4.4.2025

Celková situácia

Fotodokumentácia



MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Objednávka č. 20250453/2025

Odberateľ Mesto Trenčín

Mierové nám. 1/2
911 64 Trenčín

Dodávateľ Ing. Ján Brenišin

Okružná 1026/4
911 05 Trenčín

IČ DPH:

IČO:

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: 0326504447

Fax:

E-mail: jana.smrecanska@trencin.sk

Dátum vystavenia: 15.05.2025 Dátum dodania: 05.06.2025

Spôsob dopravy:

Miesto určenia:

Predmet objednávky:

Objednávame si u Vás

P. č.	Názov	Množstvo	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov C-KN p. č. 305/1, C-KN p.č. 305/2 a C-KN p. č. 327/3 o celkovej výmere 293 m2, v k. ú. Kubrá. Uvedené pozemky sa budú predávať vo verejnej obchodnej súťaži. Zdroj: 41 Čís. rozpočtu: 0111 637011	1		220.0000	220.00
Spolu					220.00

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 objednávky.

Faktúru s povinnými náležitosťami nám doručujte primárne elektronicky na e-mail: podatelna@trencin.sk

Takto doručenú 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 : 829722 Kubrá

Dátum vyhotovenia : 25.5.2025
Čas vyhotovenia : 12:35:47
Údaje platné k : 23.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 263

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10/4	34	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
85/3	96	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
222/4	1426	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
222/18	20	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
222/19	20	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
229	8	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
245/1	991	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
247/2	61	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
254	329	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
305/1	143	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
305/2	69	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
309/2	19	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
310/2	13	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
314/1	88	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

327/3	81	Záhrada	4		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
620/28	130	Orná pôda	1		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
620/31	2	Orná pôda	1		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
620/56	399	Ostatná plocha	20		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
620/65	11	Ostatná plocha	20		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
620/66	27	Ostatná plocha	99		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
620/67	11	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
620/69	59	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
620/70	9	Orná pôda	1		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
620/75	4	Ostatná plocha	99		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/70	331	Orná pôda	1		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/71	184	Orná pôda	1		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/73	2	Ostatná plocha	37		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/74	48	Ostatná plocha	37		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/97	39	Orná pôda	1		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/123	12	Ostatná plocha	20		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/129	70	Ostatná plocha	20		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/143	8	Ostatná plocha	20		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/144	11	Ostatná plocha	20		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
621/146	29	Ostatná plocha	37		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
627/16	88	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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 námestie 2, Trenčín, PSČ 911 64, SR, IČO: 312037	1/1

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Trenčín	Trenčín	Kubrá
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 305/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	25. 5. 2025 12:32:18	Bez autorizácie	
Údaje platné k	23. 5. 2025 18:00:00		



MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Útvar majetku mesta
Ing. Gabriela Vanková
Farská 10
911 01 Trenčín

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA

NAŠE ČÍSLO
MSÚTN-KPrim-
UUp/2025/41346/23864/mly

VYBAVUJE / LINKA
Ing. Arch. Mlynčeková, PhD/0902911156

TRENČÍN
4.4. 2025

Vec: Územnoplánovacia informácia k lokalite kú. Kubrá CKN 305/1 a 2; 327/3

Mesto Trenčín – Útvar územného plánovania prijal Vašu žiadosť o vyššie uvedenú územnoplánovaciu informáciu zaslanú interne e-mailom. Po jej posúdení dávame v zmysle platného ÚPN mesta, v znení zmien a doplnkov nasledovné stanovisko:

- podľa platného ÚPN, schváleného uznesením MsZ č. 683 zo dňa 12. 12. 2012, v znení Zmien a doplnkov č. 2, schválených uznesením MsZ č. 338 zo dňa 16. 12. 2015, Zmien a doplnkov č. 1, schválených uznesením č. 427 zo dňa 17. 2. 2016, Zmien a doplnkov č. 3, schválených uznesením č. 1537 zo dňa 26. 9. 2018, Zmeny a doplnku č. 5, schválenej uznesením MsZ č. 328 zo dňa 25. 9. 2019, Zmeny a doplnku č. 6, schválenej uznesením MsZ č. 575 zo dňa 27. 5. 2020, Zmien a doplnkov č. 4, schválených uznesením č. 846 zo dňa 7. 4. 2021, Zmien a doplnkov č. 7, schválených uznesením č. 1276 zo dňa 22. 6. 2022, Zmien a doplnkov č. 8, schválených uznesením č. 442 zo dňa 13. 12. 2023 a Zmien a doplnkov č. 9, schválených uznesením č. 842 zo dňa 10.12.2024, sú predmetné parcely **CKN 305/1 a 2; CKN 327/3 kú. Kubrá, súčasťou územia, definovaného regulatívom UB 01 – Obytné územie – Rodinné domy, s maximálnou výškou zástavby 2 NP + S.** Maximálna zastavanosť je pri tomto regulatíve určená na 40%, minimálny podiel zelene je stanovený na 50%. Tieto percentá je nutné rešpektovať.
- **Predmetné parcely sú však samostatne zastavateľné obtiažne**, vzhľadom na svoju konfiguráciu, a rovnako sú výrazne dotknuté inžinierskymi sieťami (najmä plyn), vrátane ich ochranných pásiem. Z toho dôvodu odporúčame aj ich prípadné ďalšie využitie (a teda aj následné majetkovo – právne usporiadanie) na doplňujúce funkcie v území (napr. parkovanie, oddychová plocha bez akýchkoľvek zásahov do inžinierskych sietí a pod.), a nie priamo na funkciu vyplývajúcu z regulatívu UB 01. Rovnako je predmetná lokalita dotknutá aj ochrannými pásmami železničnej trate.

- V rámci územnoplánovacích procesov bol tejto lokalite udelený súhlas s použitím pôdy na nepoľnohospodárske účely, t.j. ide o stavebný pozemok, s možnosťou výstavby v zmysle vyššie uvedených skutočností a odporúčaní ÚÚP.
- **Mesto Trenčín ako orgán územného plánovania aktuálne pripravuje zmeny a doplnky č. 10 ÚPN mesta, pričom v predmetnej lokalite nie je uvažované so žiadnou zmenou funkčného a priestorového usporiadania.**
- **Toto stanovisko sa vydáva za účelom riešenia majetkovo – právnych vzťahov**
- Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko Mesta Trenčín pre účely konaní v zmysle zákona, č. 50/76 Zb., v znení účinnom do 31. 3. 2024, zákona č. 200/2022 Z.z., v znení účinnom od 1.4.2024 a zákona č. 46/2024 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/76 Zb., ktoré vydáva orgán územného plánovania pre príslušné stupne projektovej dokumentácie.

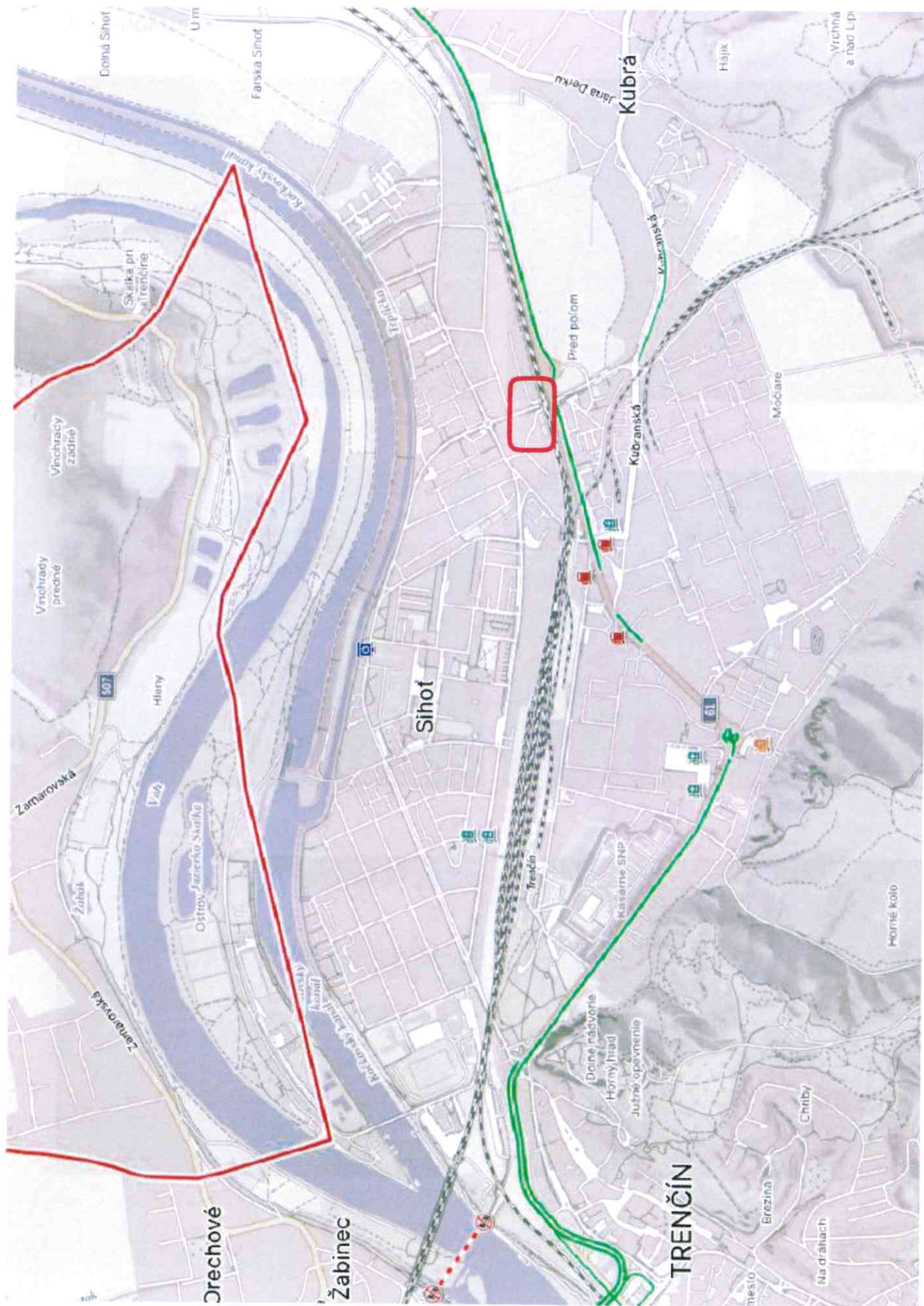
S pozdravom

MESTO TREŇČÍN
-13-

Ing. arch. **Adriana Mlynčeková, PhD.**
Vedúca Útvaru územného plánovania



Celková situácia



Fotodokumentácia



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910324. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 44 / 2025.

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

Podpis znalca

