

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 **32 / 2026**

Vo veci:

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu nehnuteľnosti

Byt č. 17 v bytovom dome súpisné č. 2345 na parcele č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 v registri C-KN podľa
LV č.6190,

spoluvlastnícky podiel 77/4920-ín k pozemku parcele č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 v registri C-KN podľa
LV č. 6190

ulica Halalovka, orientačné číslo 41

katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

Počet listov (z toho príloh): **29** strán formátu A4 (11 strán formátu A4)

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

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- byt č. 17 na 5. poschodí v bytovom dome súpisné č. 2345 na parcele č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 registra C-KN, spoluvlastnícky podiel 77/4920-ín na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu
- spoluvlastnícky podiel 77/ 4920-ín k parcele č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 registra C-KN podľa LV č.6190 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. 6190 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 opotrebovania 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:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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. Porovnávacía 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:

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

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: **čiasť 6190**

Okres : Trenčín

Obec : Trenčín

Katastrálne územie : Trenčín

Miesto nehnuteľnosti: ulica Halalovka 41

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>
2315/28	276	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1
2315/29	272	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1
2315/30	275	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

<i>súpisné číslo</i>	<i>na parcele č.</i>	<i>druh stavby</i>	<i>popis stavby</i>	<i>Umiestnenie stavby</i>
2345	2315/28 2315/29 2315/30	9	Bytový dom	1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby :

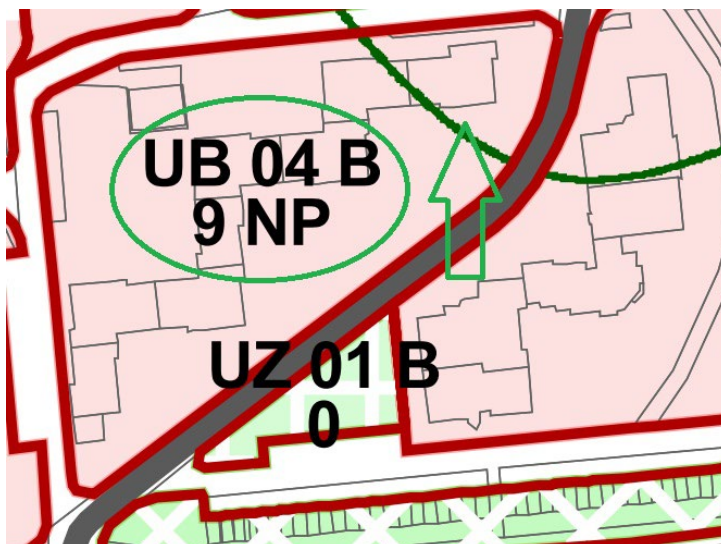
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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/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. 2345 nachádza v území označenom ako UB 04B (obytné územie - bytové domy) s výškovou reguláciou 9NP. Bytový dom s.č. 2345 na parc.č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 je osadený a vybudovaný v súlade s platným územným plánom.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 17 v bytovom dome súp. č.2345, Trenčín, ul. Halalovka 41

POPIS

Umiestnenie stavby :

Byt č. 17 sa nachádza na 5 nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 2345 na ulici Halalovka s orientačným číslom 41 na sídlisku JUH. Bytový dom súp.č. 2345 tvoria tri bloky (tri vchody) na troch parcelách s jedným súpisným číslom. Posudzovaný byt je v krajnej sekcii bytového domu. Dom sa nachádza vo výbornej polohe vo vzťahu k centru sídliska. Dom je vhodne orientovaný voči svetovým stranám. Má priamy vstup z verejnej komunikácie z parcely č. 2315/65, ktorá je v majetku mesta Trenčín. Pred domom je parkovisko.

Technický popis bytu a bytového domu :Bytový dom súpisné číslo 2345

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1990. Posudzovaný bytový dom má 9 nadzemných podlaží. Prvé nadzemné podlažie je technické a tvoria ho vstupná chodba, ďalšie chodby, spoločné priestory bytového domu ako kočikáreň a pivnice k bytovým jednotkám. Ďalších 8 poschodí tvoria bytové jednotky. Základy domu sú betónový rošt na pilótach so základovou doskou s izoláciami proti vode a zemnej vlhkosti.

Prevládajúca nosná zvislá konštrukcia je železobetónová montovaná plošná z panelov. Vnútorne deliace priečky sú betónové panelové. Obvodový plášť je zo sendvičových obvodových železobetónových panelov s tepelnou izoláciou z polystyrénu. Stropná konštrukcia je železobetónová panelová s rovným podhľadom. Strešná konštrukcia je železobetónová stropná vodorovná doska s prislúchajúcou vrstvou tepelnej izolácie a hydroizolácie. Schodisko je železobetónový prefa diel, dvojramenné s ocelovým zábradlím. Povrchová úprava schodiska je brúsené terazzo. Vonkajšie omietky sú súčasťou kompletného zateplňovacieho systému s silikónovým povrchom. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vápenné. Povrch podláh v spoločných priestoroch, na chodbách je brúsené terazzo. Okná v spoločných priestoroch a v pivniciach sú plastové. Vstupné dvere z ulice sú plastové presklenené s integrovanými poštovými schránkami a s elektrickým vrátnikom. Objekt je vybavený bleskozvodom. Je napojený na všetky verejne dostupné siete. Dom má výťah po modernizácii z roku 2021. Kúrenie v obytnom dome je centrálnej kotolne. Príprava TUV podobne. Bytový dom je vybavený zabezpečovacím kamerovým systémom.

Ohodnocovaný byt č. 17

Byt je I. kategórie, trojizbový. Vstup do bytu je zabezpečený dverami s protipožiarnou odolnosťou. V ohodnocovanom byte sú výplne otvorov - okná a loggiové dvere plastové z roku 2009. Dvere sú drevené plné osadené do ocelových zárubní. Povrchy podláh z PVC sa nachádzajú v izbách, v kuchyni, vo WC a v kúpeľni. Na chodbe je keramická dlažba. Povrchy stien v miestnostiach sú vápenné omietky, v kúpeľni a v kuchyni je keramický obklad stien. Vykurovanie zabezpečujú ocelové radiátory s termoregulačnými hlaviciami napojených na teplovodný rozvod a s meračmi spotreby. Bytové jadro je murované. Kúpeľňa obsahuje rovnú plechovú vaňu s nerezovou sprchovou batériou a keramické umývadlo s nerezovou pákovou batériou. Byt má samostatné WC "kombi" s nádržkou. Kuchynská linka je na báze dreva a má zabudované nasledovné spotrebiče - plynový sporák so 4 horákmi a s elektrickou rúrou, nerezový drez s pákovou batériou a odsávač pary. Za kuchynskou linkou je keramický obklad. Z izby je vstup na loggiu s povrchovou úpravou PVC. K bytu patrí pivnica na technickom podlaží bytového domu.

Dispozičné riešenie bytu :

Byt č. 17 obsahuje vstupnú predsieň s funkciou zádveria, chodbu, tri 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 technickom podlaží.

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 TUV) od vodomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmetov, 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, výťah.

Príslušenstvom bytového domu sú: spevnené plochy 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]
Predsieň 3,435*2,09	7,18
Chodba 2,56*1,455	3,72
Obývacia izba 5,94*3,45	20,49
Izba 3,435*3,74	12,85
Izba 3,45*4,585	15,82
Kuchyňa 3,285*3,45	11,33
WC 0,83*1,180	0,98
Kúpeľňa 1,635*1,89	3,09
Výmera bytu bez pivnice	75,46
Pivnica 1,13*1,52	1,72
Vypočítaná podlahová plocha	77,18
Loggia 0,96*2,72	2,61

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,09$$

Počet izieb:

$$3$$

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	4,40
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,04
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,40
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,76
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,60	4,80	4,23
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,76
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,10	0,05	0,04
11	Dvere	0,50	1,40	0,70	0,62
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,60
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,60	3,20	2,82
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,52
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,52
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,14
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,76
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,64
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,60	3,20	2,82
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,58
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,58
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,30
Spolu		100,00		113,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 113,60 / 100 = 1,136$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 1,037 * 1,1360 * 1,09$$

$$VH = 1\,730,13 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že ohodnocovaný byt je v bytovom dome, ktorý za dobu svojej krátkej existencie prešiel obnovou niektorých prvkov krátkodobej životnosti. Bytový dom nevykazuje žiadne viditeľné statické poruchy, poškodenia a je udržiavaný na vysokej úrovni. Na výpočet opotrebovania som zvolil lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 100 rokov.

Pri obnove bytového domu boli prevedené nasledovné úpravy:

- zateplenie fasády bytového domu s novou povrchovou úpravou, výmena klampiarskych prvkov (r. 2009)
- výmena vchodových dverí od ulice s montážou elektrického vrátnika (r.2009)
- výmena okien v spoločných priestoroch (r.2009)
- modernizácia výťahu (r.2021)

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 17 v bytovom dome súp. č.2345, Trenčín, ul. Halalovka 41	1990	36	64	100	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,730,13 \text{ €/m}^2 * 77,18\text{m}^2$	133 531,43
Technická hodnota	64,00% z 133 531,43 €	85 460,12

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 **0,90**, 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 1900,0 - 2100,0 €/m². Z tejto hodnoty som odvodil výšku priemerného koeficientu.

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 17 sa nachádza v bytovom dome situovanom vo výbornej polohe k centru sídliska. Situovaný je v zastavanej obytnej časti mesta, v štvrti zastavanej bytovými domami. V blízkom okolí je situovaná kompletná občianska vybavenosť. Sú tu dve základné školy, materská škola, obchodné centrum Južanka. Táto časť mesta je z hľadiska dopravy do centra mesta veľmi dobre dostupná MHD. V okolí je viac špecializovaných zdravotných stredísk a blízko je aj menšia poliklinika. Dostupnosť do centra krajského mesta je do 10 minút autom. Z hľadiska predajnosti ide o vyhľadávanú lokalitu, kde prevláda dopyt nad ponukou nehnuteľností. Bytový dom je napojený na všetky verejné siete. Táto lokalita susedí so začiatkom rekreačnej oblasti lesoparku Brezina, ktorý umožňuje všestranné využitie. 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, 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.
- 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. 6190: nie sú
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	10	18,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				

	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,800	5	9,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,800	9	16,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,495	7	3,47
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	245,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 245,57 / 145$	1,694
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 85\,460,12 \text{ €} * 1,694$	144 769,44 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok Trenčín

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parcela č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 sa nachádza v intraviláne mesta Trenčín, v zastavanej obytnej časti v centre mesta. Pozemok je evidovaný na LV č. 6190 s charakteristikou zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 823 m². Ohodnocovaný majetkový podiel 77/4920-ín, čo po prepočte predstavuje 12,88 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 rovinný pozemok, vhodne orientovaný na juhozápadnú stranu, s dobrým prístupom, s úpravou zelene okolo domu. Na pozemok nevlývajú žiadne rušivé obmedzenia (zvýšený hluk, zápach, prašnosť), ktoré by znižovali komfort bývania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2315/28	zastavaná plocha a nádvorie	276,00	1/1	77/4920	4,32
2315/29	zastavaná plocha a nádvorie	272,00	1/1	77/4920	4,26
2315/30	zastavaná plocha a nádvorie	275,00	1/1	77/4920	4,30
Spolu výmera					12,88

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

V_{HMI} = 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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

vzťahov		
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	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	5,8559
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 5,8559$	155,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2315/28	$276,00 \text{ m}^2 * 155,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 77/4920$	671,81
parcels č. 2315/29	$272,00 \text{ m}^2 * 155,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 77/4920$	662,08
parcels č. 2315/30	$275,00 \text{ m}^2 * 155,53 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 77/4920$	669,38
Spolu		2 003,27

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 17 v bytovom dome súp. č. 2345 podľa LV č. 6190, podiel 77/4920-ín k parcele č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 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 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 neprímeranou 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. 17 v bytovom dome súp. č.2345, Trenčín, ul. Halalovka 41	1/1	144 769,44
Pozemky		
Pozemok Trenčín - parc. č. 2315/28 (4,32 m ²)	1/1 z 77/4920	671,81
Pozemok Trenčín - parc. č. 2315/29 (4,26 m ²)	1/1 z 77/4920	662,08
Pozemok Trenčín - parc. č. 2315/30 (4,3 m ²)	1/1 z 77/4920	669,38
Všeobecná hodnota celkom		146 772,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		147 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc 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. 6190 k. ú. Trenčín zo dňa 28.05.2026 vytvorený cez kataster portál (2xA4)
- Kópia z katastrálnej mapy parc. č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 registra C-KN k.ú. Trenčín zo dňa 28.05.2026 vytvorená cez kataster portál (1xA4)
- Vek stavby vydaný mestom Trenčín dňa 26.08.2025 (1xA4)
- Situačný nákras bytu (1xA4)
- Informácia z územného plánu - regulačný list (2xA4)
- Mapová identifikácia polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti (1xA4)
- Fotografická dokumentácia (2xA4)

Počet strán príloh spolu : celkom 11 strán formátu A4



MESTO TRENČÍN
MIROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Objednávka č. 20260535/2026

Odberateľ Mesto Trenčín

Mierové nám. 1/2
911 64 Trenčín

Dodávateľ Ing. Róbert Fišárek

IČ DPH: [REDACTED] 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: [REDACTED] číslo:
Vybavuje: **Mgr. Jana Smrečanská**
Telefón: [REDACTED] Fax:
E-mail: [REDACTED]
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. 17, na Ul. Halalovka 2345, 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 : 9:33:39
 Údaje platné k : 26.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6190 ČIASŤ ČIERNY

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2315/28	276	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
2315/29	272	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
2315/30	275	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2345	2315/28 2315/29 2315/30	9	Bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 41	Poschodie 5	Číslo bytu 17	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 77/4920
Súpisné číslo 2345	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
101	Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, Trenčín, PSČ 911 64, SR, IČO: 312037		1/1
	Titul nadobudnutia: Z 4022/08 - oprava zápisu vlastníckych práv k bytu - vz.420/09		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

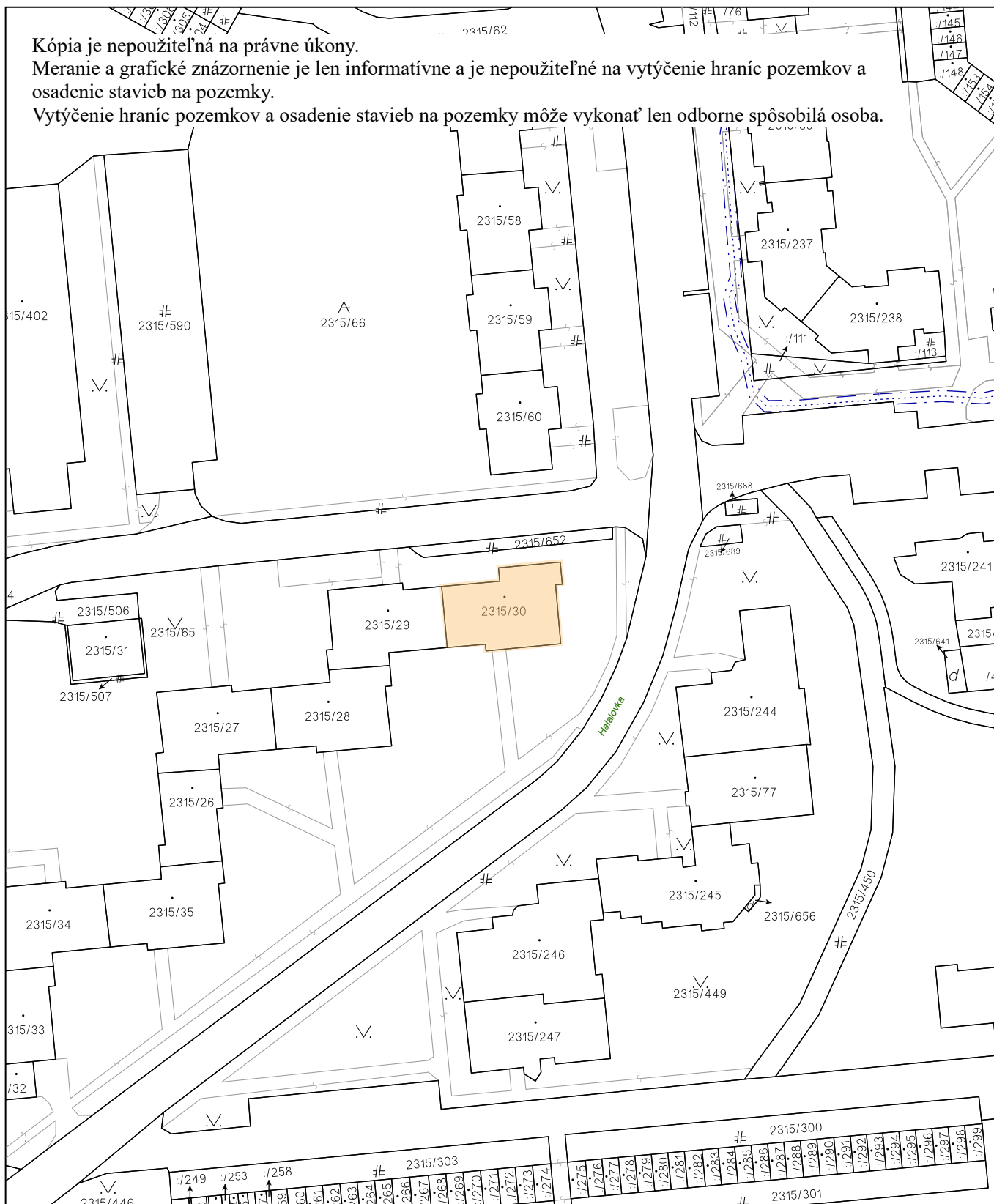
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	V 4221/99 -NA BYT Č.69 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV V ZMYSLE §15 ZÁK.Č. 182/1993 Z.z. - VZ.1934/00
-	V 4221/99 -PRE VLASTNÍKA BYTU Č.69 VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 2345 NA PARC.Č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 V PROSPECH MESTA TRENČÍN - VZ.1934/00
-	V 444/2000 -NA BYT Č.64 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV V ZMYSLE §15 ZÁK.Č. 182/1993 Z.z.-725/06
-	V 444/2000 -PRE VLASTNÍKA BYTU Č.64 VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 2345 NA PARC.Č. 2315/28, 2315/29, 2315/30 V PROSPECH MESTA TRENČÍN-725/06

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

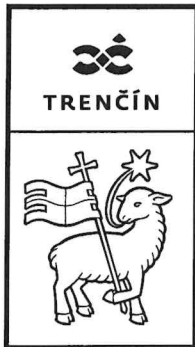
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trenčín	Obec Trenčín	Katastrálne územie Trenčín
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2315/30		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	28. 5. 2026 9:34:32	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
104987/2025- 25.8.2025

NAŠE ČÍSLO
Kprim-UUP/2025/47008/105368

VYBAVUJE / LINKA
Ing. A.Ondrušov

TRENČÍN
26.08.2025

Stanovisko k veku stavby bytového domu, Halalovka 2345/41,43,45, C-KN p.č. 2315/30, 2315/29, 2315/28, k.ú. Trenčín

Mesto Trenčín – Útvar územného plánovania na základe Vašej požiadavky pre stanovenie veku stavby **bytového domu, Halalovka 2345/41,43,45**, na pozemkoch **C-KN p.č. 2315/30, 2315/29, 2315/28, k.ú. Trenčín** dáva nasledujúce stanovisko:

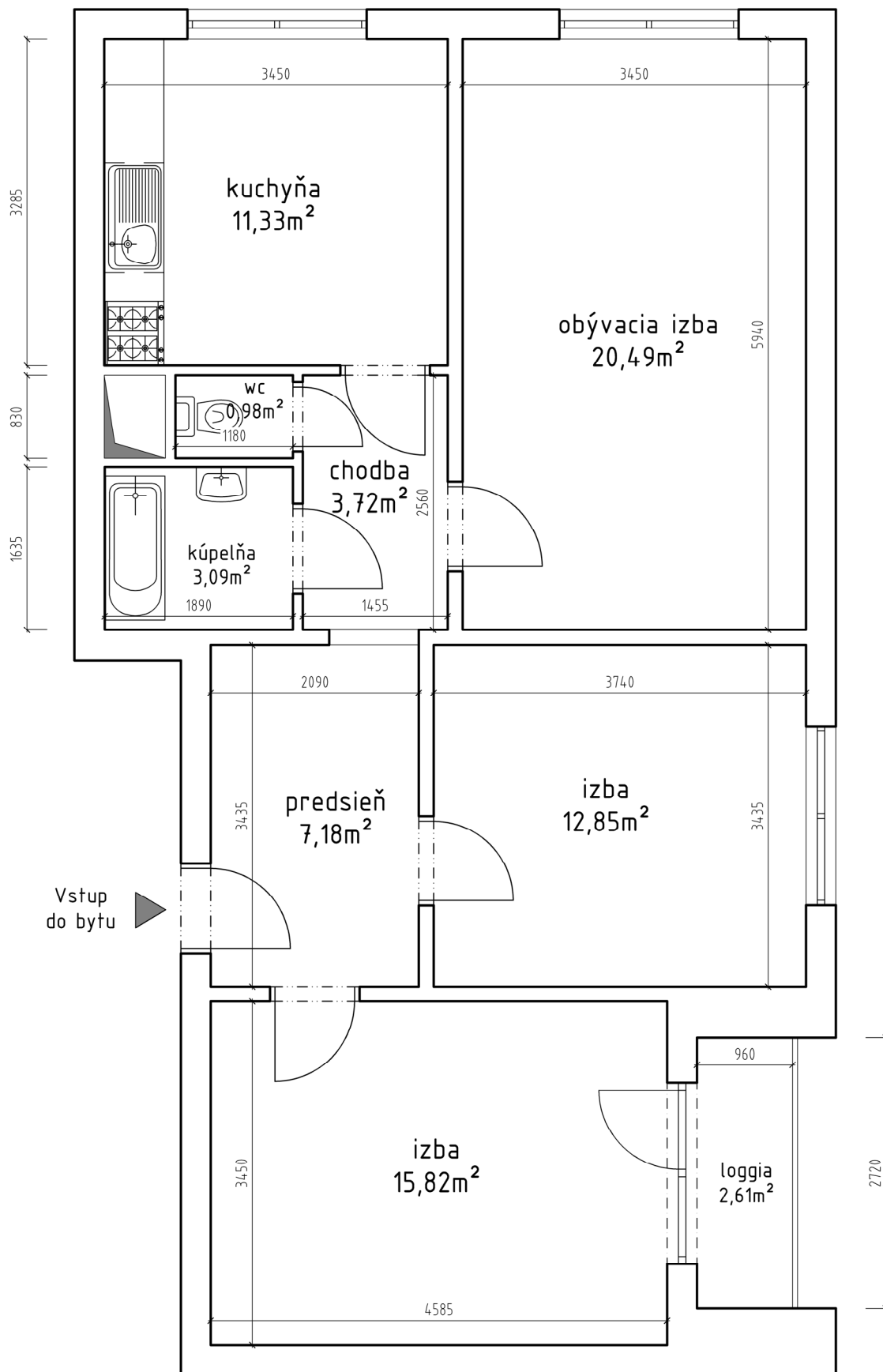
- bytový dom, Halalovka 2345/41,43, 45, na pozemkoch C-KN p.č. 2315/30, 2315/29, 2315/28, k.ú. Trenčín je súčasťou obytného súboru definovaného v zmysle územného plánu sídelného útvaru Trenčín ako **UB 04 B – Obytné územie – bytové domy viacpodlažné**
- podľa dostupných informácií bol predmetný bytový dom daný do užívania v roku 1990.

S pozdravom

MESTO TRENČÍN

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

Byt č.17 v bytovom dome súp. č. 2345
5. nadzemné poschodie
Trenčín, ulica Halalovka č. 41



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, pekárská 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

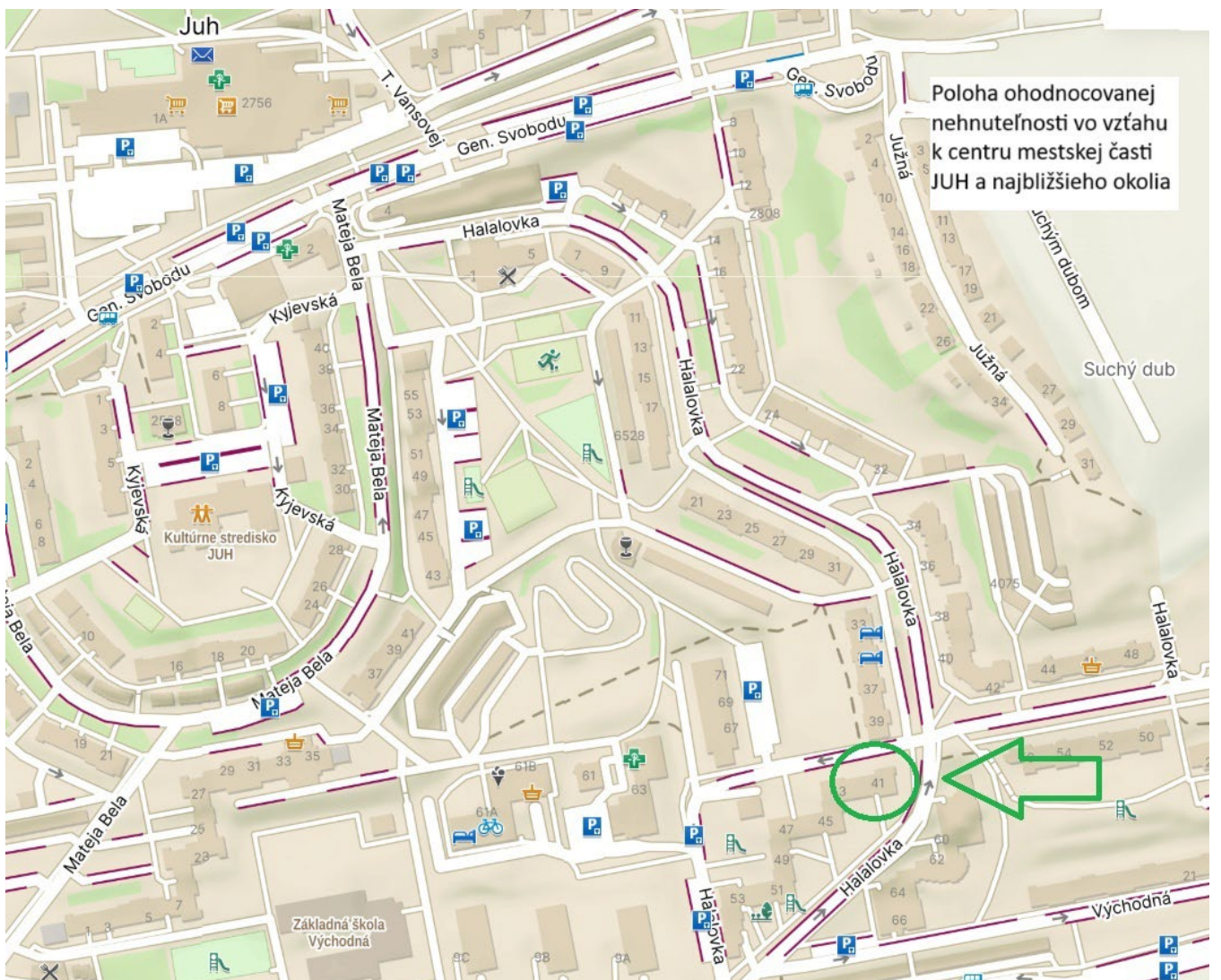
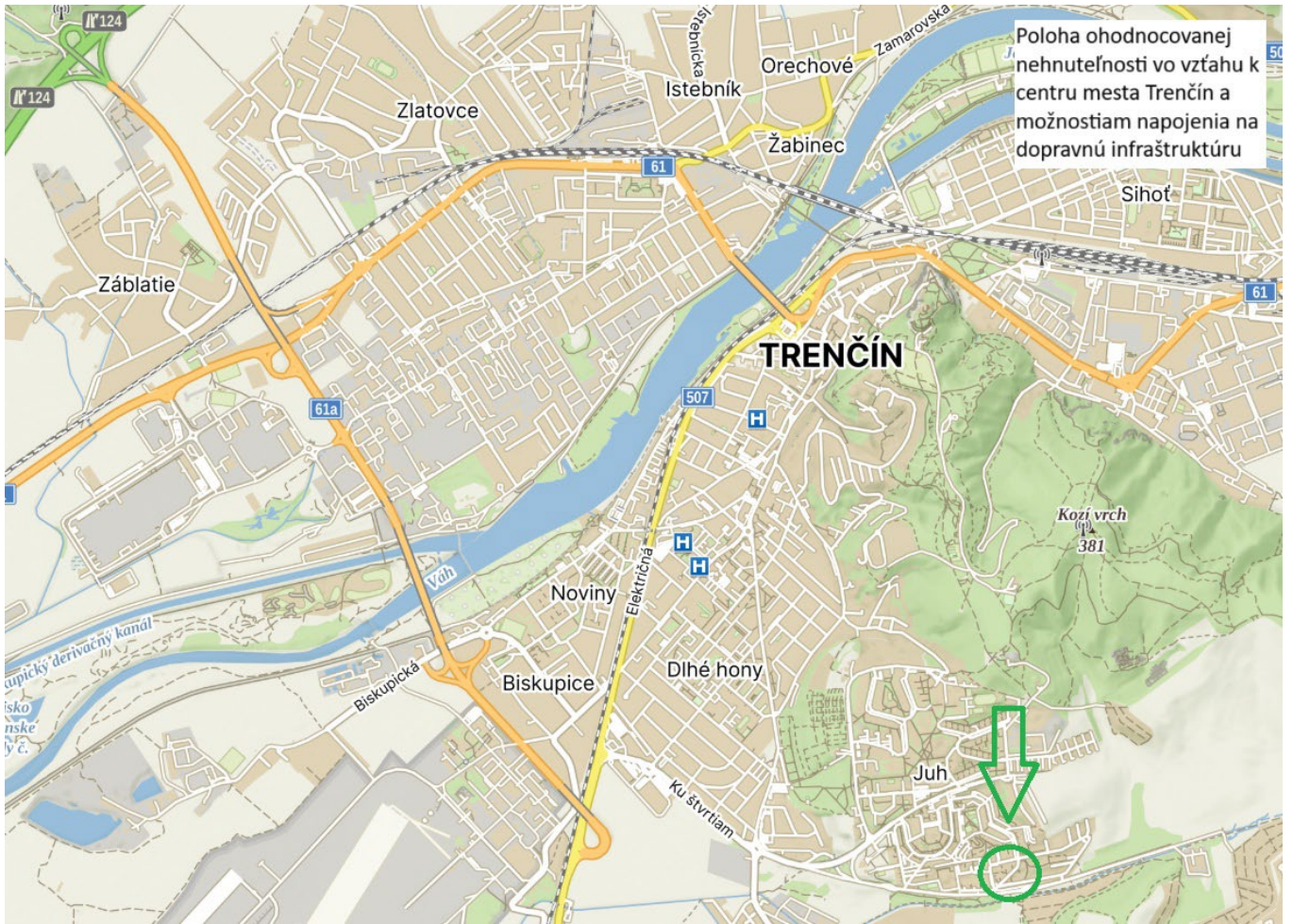
1. zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb ako súčasť základného občianskeho vybavenia pre obyvateľov územia (v bytových domoch aj v parteri bytových budov),
2. zariadenia administratívy rešpektujúce charakter okolitej zástavby,
3. malé ihriská pre neorganizovaný šport 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 nenarušajúce 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 **32/2026.**

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



Ing. Róbert Fišárek