Ing. FIŠÁREK Róbert, [redacted]

Znalec z odboru Stavebníctvo
odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľnosti, Statika stavieb
evidenčné číslo: 916 043
Telefón : [redacted], e-mail : [redacted]

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka emailom zo dňa 16. júna 2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 39 / 2026

Vo veci:

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu nehnuteľnosti
Byt č. 21 v bytovom dome súpisné číslo 383 na parcele č. 1387 v registri C-KN,
spoluvlastnícky podiel 35/1066-ín k pozemku parcelné č. 1387 v registri C-KN podľa LV č. 9685,
spoluvlastnícky podiel 35/3044-ín k pozemku parcelné č. 1388/1 v registri C-KN podľa LV č. 9686,
ulica Gen. M. R. Štefánika , orientačné číslo 65
katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

Počet strán (z toho príloh): **30** strán formátu A4 (12 strán formátu A4)

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

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti:

- bytu č. 21 na prízemí (1. nadzemnom podlaží) v bytovom dome súpisné č. 383 na parcele č. 1387 registra C-KN, spoluvlastnícky podiel 35/1066-ín na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu podľa LV č. 9685 v k. ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.
- spoluvlastnícky podiel 35/1066-ín k pozemku-parcela č. 1387 registra C-KN podľa LV 9685 v k. ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.
- spoluvlastnícky podiel 35/3044-ín k pozemku-parcela č. 1388/1 registra C-KN podľa LV 9686 v k. ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

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

- Prevod nehnuteľnosti

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE POSUDOK VYPRACOVANÝ: 16.06.2026
(Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu)

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE: 16.06.2026

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:
5.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.06.2026
- Vek stavby vydaný mestom Trenčín - Útvar územného plánovania dňa 11.06.2026

5.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

- Čiastočný výpis z LV č. 9685 k. ú. Trenčín zo dňa 16.06.2026 vytvorený cez kataster portál
- Čiastočný výpis z LV č. 9686 k. ú. Trenčín zo dňa 16.06.2026 vytvorený cez kataster portál
- Kópia z katastrálnej mapy parc. č. 1387, 1388/1 registra C-KN k.ú. Trenčín zo dňa 16.06.2026 vytvorená 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 PRÁVNY 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. štvrťrok 2026.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

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 diferenciácie. 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 diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a časový odstup .

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo: čiastočný 9685

Okres : Trenčín
Obec : Trenčín
Katastrálne územie : Trenčín
Miesto nehnuteľnosti: ulica Gen. M. R. Štefánika 65
Dátum vyhotovenia LV: 16.06.2026 s údajmi platnými ku dňu 15.06.2026 - 18.00 h

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo	*Výmera v m2*	*druh pozemku*	*spôsob využ.pozem.*	*Umiest. pozemku*
1387	**576**	Zastavané plochy 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*
383	**1387**	9	Bytový dom	1

Legenda:
Druh stavby:
9 - *Bytový dom*
Kód umiestnenia stavby :
1 - Stavba je postavená na zemskom povrchu

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

BYT .

Vchod: 65 **poschodie : prízemie** **byt číslo: 21**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku **35 / 1066**

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

Porad.číslo	*Názov*	*Adresa*	*Dátum nar.*	*Spoluvlast. podiel*
15	**Mesto Trenčín**	Mierové námestie 2 911 64 Trenčín, SR IČO: 312 037		1/1

Titul nadobudnutia : -v.z. 562/10
R-452/2024 Rozpis bytov, zm.č.1758/24
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka: Bez zápisu.

Časť C. ŤARCHY

Bez tiarch.

List vlastníctva číslo: čiastočný 9686

Okres : Trenčín
Obec : Trenčín
Katastrálne územie : Trenčín
Miesto nehnuteľnosti: ulica Gen. M. R. Štefánika 65
Dátum vyhotovenia LV: 16.06.2026 s údajmi platnými ku dňu 15.06.2026 - 18.00 h

Časť A. **MAJETKOVÁ PODSTATA**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo	*Výmera v m2*	*druh pozemku*	*spôsob využ.*	*Umiest. poz.*
1388/ 1	**2285**	Zastavané plochy a nádvorie	19	1

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
19 - pozemok, na ktorom je spoločný dvor
Umiestnenie pozemku :
1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

Porad.číslo	*Názov*	*Adresa*	*Dátum nar.*	*Spoluvlast. podiel*
15	**Mesto Trenčín**	Mierové námestie 2 911 64 Trenčín, SR IČO: 312 037		308/3044

Titul nadobudnutia : -v.z. 562/10
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka: Bez zápisu.

Časť C. **ŤARCHY**

Bez tiarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu ohodnotenia :

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola uskutočnená dňa 16.06.2026. Súčasťou tejto obhliadky bolo zistenie technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti.
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 16.06.2026.

d) Technická dokumentácia :

- Projektová dokumentácia zadávateľom nebola poskytnutá. Skutkový stav bol overený pri obhliadke nehnuteľnosti. Ohodnotenia bytu bude vykonané podľa skutočnej podlahovej plochy zistenej pri obhliadke znalcom. Zistená plocha je 35,19 m^2.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.
- K zmenám stavby (prístavby, nadstavby) došlo na základe stavebného povolenia a bolo ukončené kolaudačným rozhodnutím z roku 2002. V roku 2025 boli uskutočnené ďalšie významné stavebné práce na obnove bytového domu.
- Stavba je užívaná v súlade s kolaudačným rozhodnutím, resp. nebolo dokladované rozhodnutie príslušného stavebného úradu o zmene spôsobu užívania.
- Vek stavby pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty ja stanovený na základe informácií získaných v miestnom prieskume, podľa materiálovo-konštrukčného vyhotovenia, architektonického riešenia a polohy v lokalite mesta. Podľa týchto informácií, a na základe potvrdenia veku stavby z Útvaru územného plánovania, stanovujem začiatok užívania predmetnej stavby na rok 1921.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- nebol zistený nesúlad

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

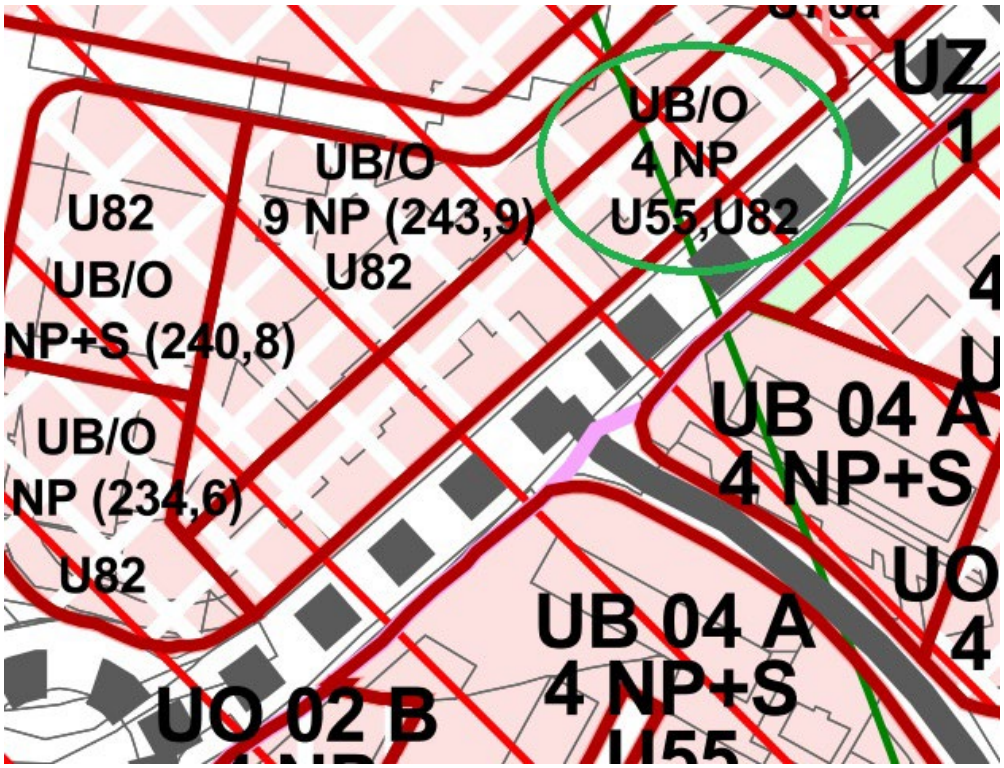
- ***byt č. 21*** v bytovom dome súp. č. 383 na parcele č. 1387 registra C- KN, k. ú. Trenčín
- spoluvlastnícky podiel 35/1066-ín k ***parc.č. 1387*** (576 m^2) registra C- KN, k. ú. Trenčín
- spoluvlastnícky podiel 35/3044-ín k ***parc.č. 1388/1*** (2285 m^2) registra C- KN, k. ú. Trenčín

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

- Neboli zistené.

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

- https://trencin.sk/samospráva/uzemne-planovanie/uzemny-plan
- bytový dom s.č. 383 na parc. č. 1387 sa podľa územného plánu mesta Trenčín v znení zmien a doplnkov č. 1-9 nachádza v zóne označenej ako UB/0 s výškovým regulatívom 4NP v súlade so skutočným stavom.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 21 v bytovom dome s. č. 383, Trenčín, ul. Gen. M.R. Štefánika 65

POPIS

Umiestnenie stavby :

Byt č. 21 sa nachádza na prízemí (1. nadzemnom podlaží) bytového domu súpisné číslo 383 na ulici Generála M.R. Štefánika v mestskej časti Pod Sokolice s orientačným číslom 65. Posudzovaný byt je v stredovej sekcii bytového domu. Dom sa nachádza vo výbornej polohe vzhľadom k centru krajského mesta a okolia. Má priamy vstup z verejnej komunikácie a z dvora, kde je upravená zeleň s oddychovou zónou a možnosťou parkovanie.

Technický popis bytu a bytového domu :

Bytový dom súpisné číslo 383

Posudzovaný bytový dom má 3 nadzemné poschodia s bytovými jednotkami. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1921. V roku 2000 - 2002 bola na dome uskutočnená nadstavba a rozsiahla rekonštrukcia s vytvorením nových podkrovných bytov. Ďalšia významná obnova (zateplenie bytového domu, hydroizolácia, výmena vchodových dverí a pod.)prebehla v roku 2025. Základy domu sú na betónových pásoch. Prevládajúca nosná zvislá konštrukcia je murovaná z tehly plnej pálenej. Deliace konštrukcie sú tiež z tehly plnej pálenej. Stropné konštrukcie sú betónové s keramickými vložkami a predpätými nosníkmi s rovným podhľadom. Obvodový plášť je murovaný. Pri obnove bola fasáda zateplená s novou povrchovou úpravou z akrylátových štrukturovaných omietok. Zateplené boli aj steny suterénu s novou hydroizoláciou a drenážou. V súčinnosti s nadstavbou, bol vyhotovený nový drevený viazaný krov manzardového typu. Strešná krytina je z ťažkých betónových škridiel a s novými klampiarskymi prvkami z pozinkovaného materiálu. Dažďová voda je odvedená po fasáde do kanalizácie. Schodisko do podkrovných bytov je betónové, vyhotovené v roku 2000. Vnútorné omietky spoločných priestorov sú vápenné. Okná v spoločných priestoroch - osvetlenie schodiska sú z plastových profilov. Vstupné dvere z ulice sú nové plastové plné. Poštové schránky sú zabudované pri vstupných dverách. Objekt je vybavený bleskozvodom. Je napojený na verejne dostupné siete. Dom nemá výťah. Kúrenie v obytnom dome je individuálne. Rovnako aj príprava TÚV.

Ohodnocovaný byt č. 21

Byt je I. kategórie, jednoizbový. Byt bol v roku 2001 kompletne obnovený a modernizovaný. Vstupné dvere sú plné drevené. Okno v kuchyni je nové plastové s izolačným dvojsklom, v ostatných miestnostiach sú pôvodné drevené okná. Na oknách sú hliníkové interiérové žalúzie. Interiérové dvere sú drevené plné osadené do oceľových zárubní. Povrch podláh v izbe a v kuchyni je nalepená vinylová podlaha na báze PVC, miestami s lokálnymi poškodeniami. V kúpeľni s WC je keramická dlažba. Kúpeľňa obsahuje rovnú smaltovanú vaňu so sprchovou batériou, keramické umývadlo, pripojenie pre práčku a keramický záchod s nádržkou, a na stene je zavesený elektrický zásobník na prípravu teplej úžitkovej pitnej vody. Kuchynská linka je vyrobená z materiálov na báze dreva bez zabudovaných spotrebičov, s osadeným nerezovým drezom s pákovou batériou a 4-horákovou varnou doskou a elektrickou rúrou. Za linkou je na stene keramický obklad. Vykurovanie v izbe je zabezpečené lokálnym elektrickým vykurovacím telesom konvektorového typu. Vnútorné omietky sú vápenné. Miestami sú viditeľné známky lokálneho poškodenia omietok, znečistenia a zvýšeného opotrebenia zodpovedajúce veku a spôsobu užívania bytu. Byt vykazuje zvýšenú mieru technického opotrebenia. Stav vnútorných konštrukcií a vybavenia nasvedčuje potrebe vykonania stavebných úprav a modernizácie, najmä v oblasti povrchových úprav, zariaďovacích predmetov a kuchynského vybavenia.

Dispozičné riešenie bytu :

Byt č. 21 obsahuje vstupnú predsieň s kuchyňou, obývaciu izbu a kúpeľňu s WC.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a konštrukčné prvky rozvodov, a to : rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV) od vodomeru, zásobník TÚV, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety, zásuvka STA a prípojky a rozvody , ktoré sú inštalované v byte, a tiež mimo bytu a slúžia iba pre potreby tohto bytu až do miesta pripojenia k spoločným rozvodom. K bytu patrí poštová schránka umiestnená na prvom poschodí bytového domu pri vstupe do domu a zvonček do bytu s domácim telefónom pri vchodových dverách.
S vlastníctvom bytu je spojené vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
Spoločnými časťami bytového domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, a to základy domu, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, strecha, obvodové múry, priečelie, vstupy , schodisko, chodby, izolačné konštrukcie.
Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, teplonosné 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, kočikáreň, 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]
Izba 3,405*5,00	17,03
Kuchyňa + predsieň 2,625*3,115+3,395*1,595	13,59
Kúpelňa a WC 3,28*1,42-0,30*0,30	4,57
Vypočítaná podlahová plocha	**35,19**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/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: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,27
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,47

3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,52
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,13
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,56
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,11
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	2,00	6,00	5,13
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,20	2,40	2,05
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,20	0,10	0,09
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	0,77
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	2,05
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	2,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	2,05
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,20	1,20	1,03
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,56
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,42
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,28
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,71
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,14
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,14
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,08
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,30	1,30	1,11
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,30	1,30	1,11
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,40	2,80	2,39
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,22
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,10
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	4,79
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,14
	Spolu	**100,00**		**117,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 117,00 / 100 = 1,17

Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [€/m^2]

VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 1,1700 * 1,10

VH = 1 628,31 €/m^2

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že ohodnocovaný byt je v bytovom dome, ktorý prešiel za dobu svojej existencie kompletnou rekonštrukciou a obnovou a súčasne aj byt je modernizovaný. Dom nevykazuje zvýšenú opotrebovanosť, nevykazuje žiadne viditeľné statické poruchy a je vo výbornom technickom stave. Preto som zvolil na výpočet opotrebovania analytickú metódu.

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	4,27	1921	170	105	2,64
2	Zvislé konštrukcie	18,47	1921	150	105	12,93
3	Stropy	7,52	1921	120	105	6,58
4	Schody	2,56	1921	140	105	1,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,13	2002	110	24	1,12
6	Krytina strechy	2,56	2002	80	24	0,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,11	2025	60	1	0,02
8	Úpravy vonk. povrchov	5,13	2025	60	1	0,09
9	Úpravy vnút. povrchov	2,05	2002	50	24	0,98
10	Vnútorné ker. obklady	0,09	2002	50	24	0,04
11	Dvere	0,77	2025	50	1	0,02
12	Okná	7,69	2002	50	24	3,69
13	Povrchy podláh	0,43	2002	60	24	0,17
14	Vykurovanie	0,00	2002	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,05	2025	50	1	0,04
16	Bleskozvod	0,85	2025	60	1	0,01
17	Vnútorný vodovod	2,05	2025	50	1	0,04
18	Vnútorná kanalizácia	2,05	2002	60	24	0,82
19	Vnútorný plynovod	1,03	2002	50	24	0,49
20	Výťahy	0,00	1921	0	0	0,00
21	Ostatné	2,56	2025	50	1	0,05
22	Úpravy vnút. povrchov	3,42	2001	50	25	1,71
23	Vnútorné ker. obklady	1,28	2001	50	25	0,64
24	Dvere	1,71	2001	50	25	0,86
25	Povrchy podláh	2,14	2001	50	25	1,07
26	Vykurovanie	2,14	2001	40	25	1,34
27	Elektroinštalácia	3,08	2025	50	1	0,06
28	Vnútorný vodovod	1,11	2001	50	25	0,56
29	Vnútorná kanalizácia	1,11	2001	60	25	0,46
30	Vnútorný plynovod	0,00	2001	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,39	2001	40	25	1,49
32	Vybavenie kuchýň	2,22	2001	30	25	1,85
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,10	2001	50	25	2,05
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,79	2001	60	25	2,00
35	Ostatné	2,14	2001	50	25	1,07
	Opotrebenie					**47,58%**
	Technický stav					**52,42%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 628,31 €/m^2 * 35,19m^2	57 300,23
Technická hodnota	52,42% z 57 300,23 €	30 036,78

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 " vydanej 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 - časť Pod Sokolice*** 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 1600 - 1800,0 €/m2. Z tejto hodnoty som odvodil výšku priemerného koeficientu.

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 21 sa nachádza v bytovom dome s.č. 383 situovanom vo vhodnej polohe v centre mestskej časti Pod Sokolice, v zmiešanej zástavbe priemyselných objektov v súčasnosti s ľahkou výrobou, službami a bytových objektov. V blízkom okolí je situovaná kompletná občianska vybavenosť. V blízkosti sú základné školy, materská škola, veľké obchodné centrum MAX, KAUFLAND, nákupne stredisko Billa, tenisové kurty, výstavný komplex, kultúrny dom, čerpacia stanica a mnoho podnikateľských prevádzok, poskytujúcich služby. V blízkosti je hlavná železničná stanica spolu s autobusovou stanicou pre medzimestské a prímestské spoje. Poloha domu je vzdialená k centru krajského mesta do 20 minút chôdzou a tým aj ku všetkej občianskej vybavenosti, verejným a kultúrnym inštitúciám, školám, fakultnej nemocnici a pod. V čase obhliadky začala na susednom pozemku výstavba nákupného centra KAUFLAND. Z hľadiska predajnosti ide o vyhľadávanú lokalitu, kde prevláda dopyt nad ponukou nehnuteľností. Bytový dom je napojený na všetky verejné siete. Táto lokalita hraničí s lesoparkom 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, 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 zapĺňa 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.

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.

- 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. 9685 a č. 9686: 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 vyšší	II.	2,000	10	20,00
2	**Poloha byt. 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 bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,100	6	0,60
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,550	10	5,50
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 4 bytov	I.	3,000	7	21,00
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, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,000	6	6,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu**				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,000	5	5,00
16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	1,000	20	20,00
	Spolu			**145**	**270,10**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 270,1/ 145	1,863
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 30 036,78 € * 1,863	**55 958,52 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok Trenčín

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá zo spoluvlastníckych podielov k parcelám č. 1387 a 1388/1, ktoré sú evidované na LV č. 9685 a LV č. 9686 v k.ú. Trenčín, obec Trenčín. V katastri sú parcely evidované ako zastavané plochy a nádvoria s celkovou výmerou 2861,0 m^2. Hodnotený je majetkový - spoluvlastnícky podiel z celkovej výmery pozemku, čo predstavuje po prepočte 45,18 m^2.

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce v lokalite so zmiešanou výstavbou priemyselných objektov a bytových domov. Pozemok je rovinatý. Zastavaný je bytovým domom s. č. 383 a uzavretým dvorom. Prístupný je z verejných komunikácií. Má veľmi dobrú vybavenosť infraštruktúrou. Napojený je na miestne rozvody vodovodu, kanalizácie, elektriny, telefónu a káblovej televízie. Centrum mesta je vzdialené do 3 minút jazdy autom. Centrum sídliska 100 m. V blízkosti je autobusová zastávka MHD a medzimestskej dopravy. Na pozemok má nepriaznivý rušivý vplyv intenzívna doprava v okolí bytového domu. Pozemok je oplotený.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m^2]
1387	zastavaná plocha a nádvorie	576,00	1/1	35/1066	18,91
1388/1	zastavaná plocha a nádvorie	2285,00	1/1	35/3044	26,27
Spolu výmera					**45,18**

Obec: Trenčín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/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	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach *Rušivý hluk a prašnosť z intenzívnej cestnej dopravy*	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 0,75	4,3919
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m^2 * 4,3919	**116,65 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1387	576,00 m^2 * 116,65 €/m^2 * 1/1*35/1066	2 206,06
parcela č. 1388/1	2 285,00 m^2 * 116,65 €/m^2 * 1/1*35/3044	3 064,74
Spolu		**5 270,80**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 21 v bytovom dome súp. č. 383, podiel 35/1066-ín na spoločnom zariadení a spoločných častiach domu, spoluvlastnícky podiel 35/1066-ín k parcele č. 1387 a spoluvlastnícky podiel 35/3044-ín k parcele č. 1388/1 podľa LV č. 9685 a č. 9686 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 16. júna 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 obce, veľkosti obce (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. 21 v bytovom dome s. č. 383, Trenčín, ul. Gen. M.R. Štefánika 65	1/1	55 958,52
Pozemky		
Pozemok Trenčín - parc. č. 1387 (18,91 m^2)	1/1 z 35/1066	2 206,06
Pozemok Trenčín - parc. č. 1388/1 (26,27 m^2)	1/1 z 35/3044	3 064,74
Všeobecná hodnota celkom		**61 229,32**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**61 200,00**
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatjedentisícdvesto Eur		

V Trenčín, dňa 18.06.2026

Ing. Róbert FIŠÁREK ZNALEC odbor: Stavebníctvo Statika stavieb Odhad hodnoty nehnuteľnosti

[redacted]
Ing. Róbert Fišárek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.06.2026 (1xA4)
- Čiastočný výpis z LV č. 9685 k. ú. Trenčín zo dňa 16.06.2026 (2xA4)
- Čiastočný výpis z LV č. 9686 k. ú. Trenčín zo dňa 16.06.2026 (1xA4)
- Kópia z katastrálnej mapy parc. č. 1387, 1388/1 registra C-KN k.ú. Trenčín zo dňa 16.06.2026 vytvorená cez kataster portál (1xA4)
- Vek stavby vydaný mestom Trenčín - Útvar územného plánovania dňa 11.06.2026 (1xA4)
- Situačný plán bytu (1xA4)
- Informácia z územného plánu - regulačný list (2xA4)
- Mapová identifikácia polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti (1xA4)
- Fotodokumentácia (2xA4)

Spolu strán príloh : 12 strán formátu A4

MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

20260674/2026

Mesto Trenčín Mierové nám. 1/2 911 64 Trenčín	**Ing. Róbert Fišárek** [redacted]
00312037 2021079995 SK2021079995 Prevodný príkaz Československá obchodná banka, a.s. 25581243/7500 SK61 7500 0000 0000 2558 1243	**Mgr. Jana Smrečanská** [redacted] 16.06.2026 09.07.2026 Trenčín

Objednávame si u Vás

			(€)	(€)
1	vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenie všeobecnej hodnoty byt č. 21, na Ul. M. R. Štefánika 382/65, Trenčín 41 0660 637011	1	220.0000	220.00
				220.00

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 309	Trenčín	Dátum vyhotovenia	:	16.6.2026
Obec	: 505820	Trenčín	Čas vyhotovenia	:	8:25:59
Katastrálne územie	: 864528	Trenčín	Údaje platné k	:	15.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9685 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1387	**576**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

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

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
383	**1387**	**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)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
65	**prízemie**	**21**	**35/1066**
Súpisné číslo **383**	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
15	**Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, Trenčín, PSČ 911 64, SR, IČO: 312037**	1/1
	Titul nadobudnutia: - v.z. 562/10 R-452/2024 Rozpis bytov, zm.č.1758/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

na LV 9686 je priľahlý pozemok byt. domu súp.č. 383

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 309	Trenčín	Dátum vyhotovenia	:	16.6.2026
Obec	: 505820	Trenčín	Čas vyhotovenia	:	8:32:44
Katastrálne územie	: 864528	Trenčín	Údaje platné k	:	15.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9686 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1388/1	**2285**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**19**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnutelnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
15	**Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, Trenčín, PSČ 911 64, SR, IČO: 312037**	**308/3044**
	Titul nadobudnutia: - v.z. 562/10	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

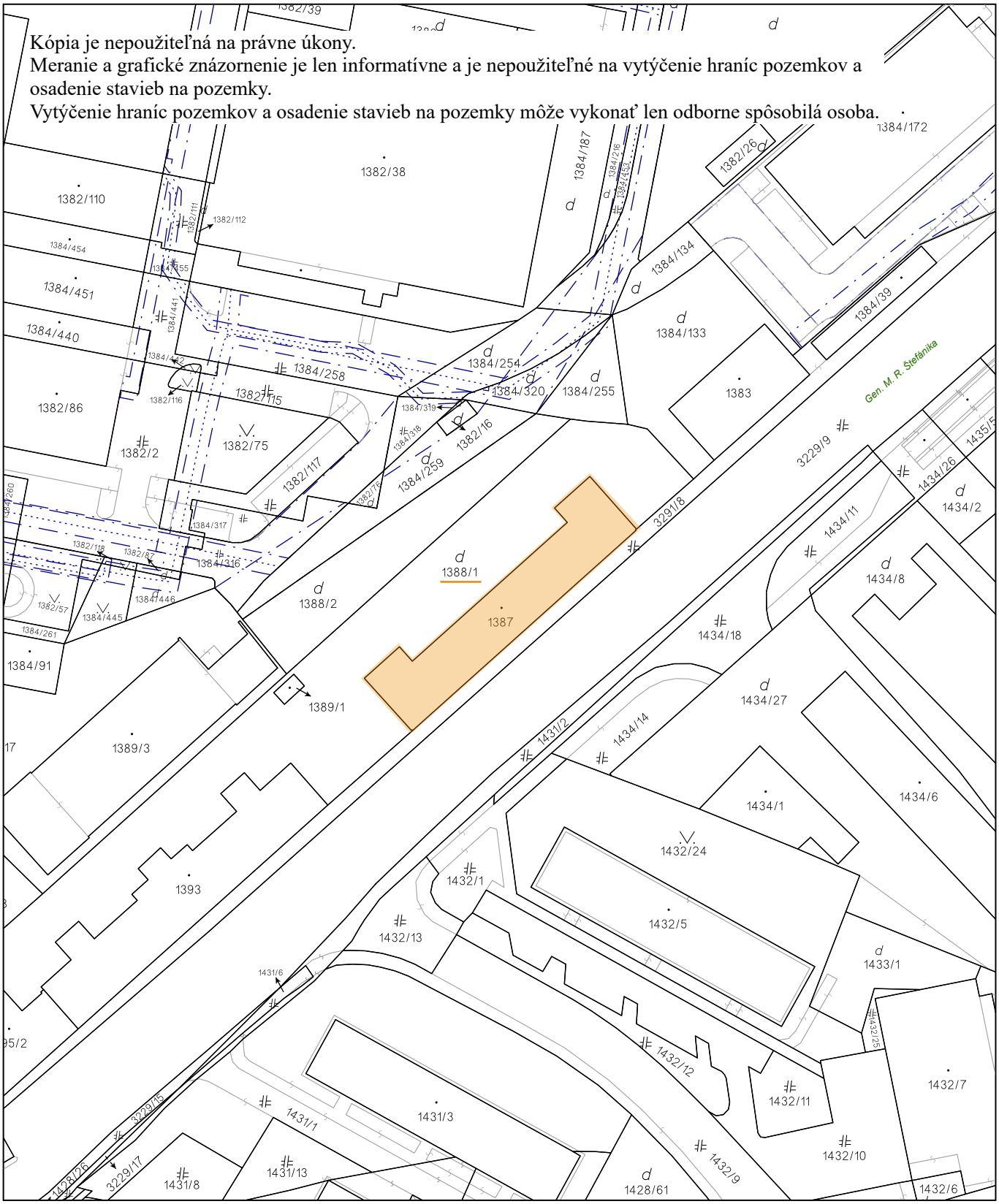
parc.č. 1388/1 je priľahlý pozemok byt. domu súp.č. 383 (LV 9685)

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

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** 1387 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 16. 6. 2026 8:33:21	Bez autorizácie
Údaje platné k 15. 6. 2026 18:00:00	

MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

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

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA	NAŠE ČÍSLO	VYBAVUJE / LINKA	TRENČÍN
9.06.2026	Kprim-UUP/2026/46578/89843	Ing. A.Ondrušová / 032/65 04 436	11.06.2026

Stanovisko k veku stavby bytového domu, Ul. M.R.Štefánika 383/53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, C-KN p.č. 1387, k.ú. Trenčín

Mesto Trenčín – Útvar územného plánovania na základe Vašej požiadavky pre stanovenie veku stavby **bytového domu, Ul. M.R.Štefánika 383/53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67,** na pozemku **C-KN p.č. 1387, k.ú. Trenčín** dáva nasledujúce stanovisko:

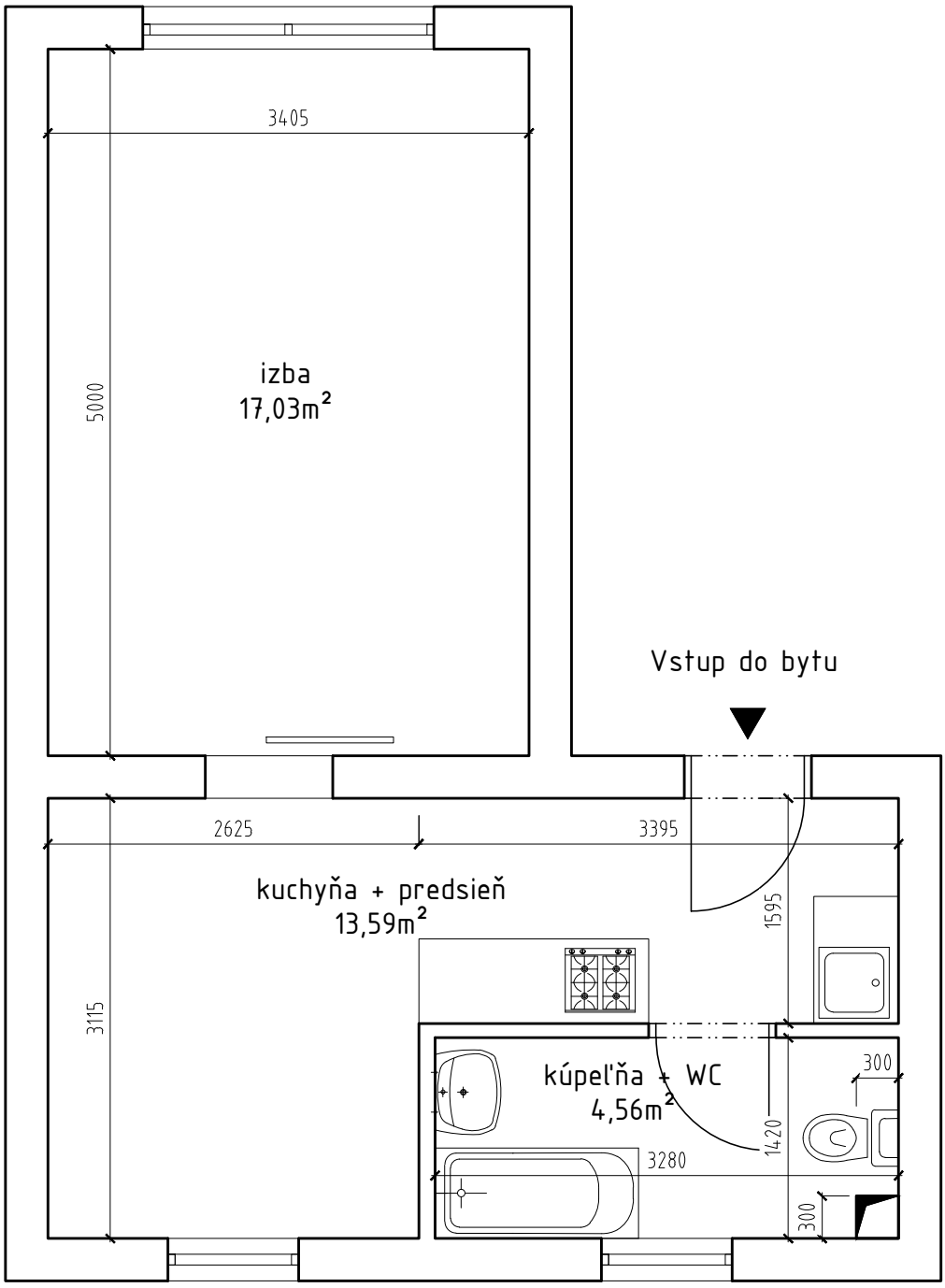
- bytový dom, Ul. M.R.Štefánika 383/53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, na pozemku C-KN p.č. 1387, k.ú. Trenčín je súčasťou obytného súboru definovaného v zmysle územného plánu sídelného útvaru Trenčín ako **UB/O – Polyfunkčná zóna bývania a občianskeho vybavenia**
- podľa dostupných informácií bol predmetný bytový dom daný do užívania v roku 1921.

S pozdravom

[redacted]

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

Byt č.21 v bytovom dome súp. č. 383
1. nadzemné podlažie
Trenčín, ulica Gen. M. R. Štefánika č. 65



Zameral a kreslil: Ing. Róbert Fišárek

Podmienečne vhodné funkcie

1. ostatné zariadenia nerušiacich výrobných služieb (v bytových domoch aj v parteri bytových budov),
2. športové a voľnočasové zariadenia ,
3. ubytovacie zariadenia penziónového typu rešpektujúce charakter okolitej zástavby,
4. menšie kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia, materské školy a im zodpovedajúce výchovné zariadenia, ako aj zariadenia nevyhnutné pre obsluhu tohto územia,
5. zariadenia na zber odpadov nenarúšajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. priľahlého 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. priľahlého územia,
4. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia mestského bloku a priľahlých pozemkov na účely bývania a občianskeho vybavenia,
5. samostatne stojace individuálne garáže (mimo pozemkov rodinných domov).

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- odstavné miesta obyvateľov bytových domov musia byť prednostne riešené formou hromadných garáží ako súčasti bytových domov (resp. samostatných objektov), odstavné miesta obyvateľov rodinných domov v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov,
- parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov, zamestnancov a užívateľov občianskeho vybavenia musí byť riešené na pozemkoch prevádzkovateľov týchto zariadení, pričom preferované musí byť parkovanie v rámci objektov alebo areálov.

Regulatívy zastavateľnosti územia:

- Max. konštrukčná výška podlažia: 3,6 m

na pozemkoch pre rodinné domy

- Max.miera zastavania v %: 40
- Min.podiel zelene v %: 50

na zvyšnej časti mestského bloku

- Max.miera zastavania v %: 60
- Min.podiel zelene v %: 30

UB/O POLYFUNKČNÁ ZÓNA BÝVANIA A OBČIANSKEHO VYBAVENIA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži primárne na bývanie a občianske vybavenie, a to najmä vo forme polyfunkčných budov, ktoré však nemajú charakter centrálneho mestského bloku.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

❑ ***PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:***

Primárne funkcie

1. polyfunkčné budovy s nerušiacim občianskym vybavením v parteri, resp. ďalších nadzemných podlažiach a bývaním vo vyšších nadzemných podlažiach.

Vyhovujúce funkcie

1. bytové domy na max.80 % plochy mestského bloku,
2. ostatné zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb, ako aj zábavné podniky, ako samostatné stavby,
3. športové a voľnočasové zariadenia ako súčasť objektov v mestskom bloku,
4. ubytovacie zariadenia penziónového typu alebo hotely rešpektujúce charakter okolitého prostredia,
5. garáže, odstavné a parkovacie miesta, slúžiace potrebe funkčného využitia,
6. administratívne budovy,
7. zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, školské a cirkevné,
8. nevyhnutné plochy technického vybavenia,
9. príslušné pešie, cyklistické a obslužné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
10. parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné funkcie

1. bývanie v rodinných domoch,
2. čerpacie stanice pohonných látok mestského typu, najmä ako súčasť parkovísk a garáží,
3. zariadenia na zber odpadov nenarúšajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. priľahlého územia,
4. drobná výroba (remeselná výroba, pekárenská a cukrárenská výroba,...),
5. 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. priľahlého územia,
  4. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia mestského bloku a priľahlých pozemkov na účely bývania a občianskeho vybavenia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- bývanie v rodinných domoch je možné v obmedzenom rozsahu v prípade nemožnosti využitia pozemkov iným spôsobom, v prípade potreby doplnenia hmotovo-priestorovej skladby bloku o rodinné domy, resp. v prípade už vykonanej parcelácie pre rodinné domy,
- parkovanie a odstavovanie vozidiel obyvateľov, majiteľov, zamestnancov a užívateľov občianskeho vybavenia a ubytovacích zariadení musí byť riešené na pozemkoch majiteľov a prevádzkovateľov týchto zariadení, pričom odporúčané je riešiť parkovanie v rámci objektov ,

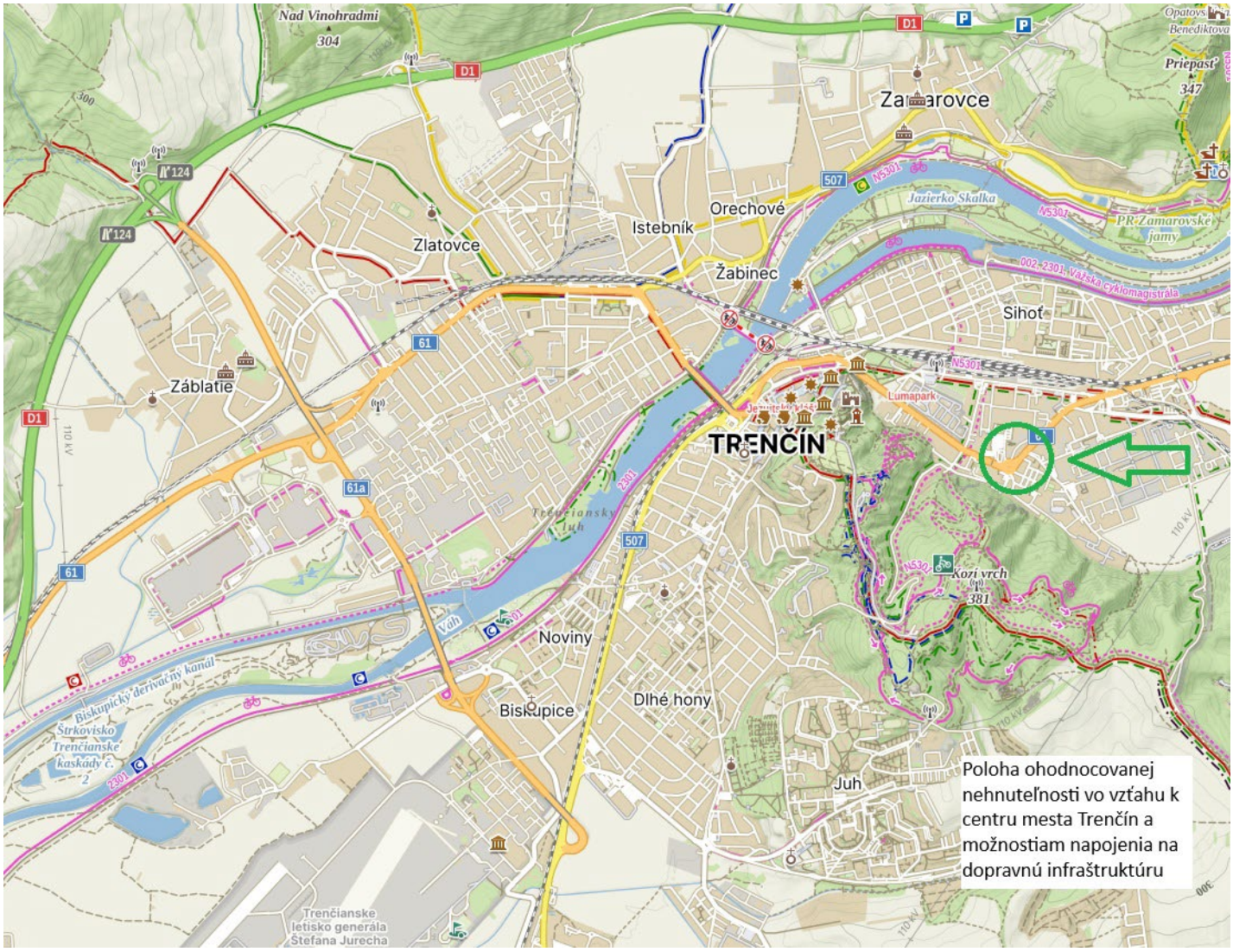
Regulatívy zastavateľnosti územia:

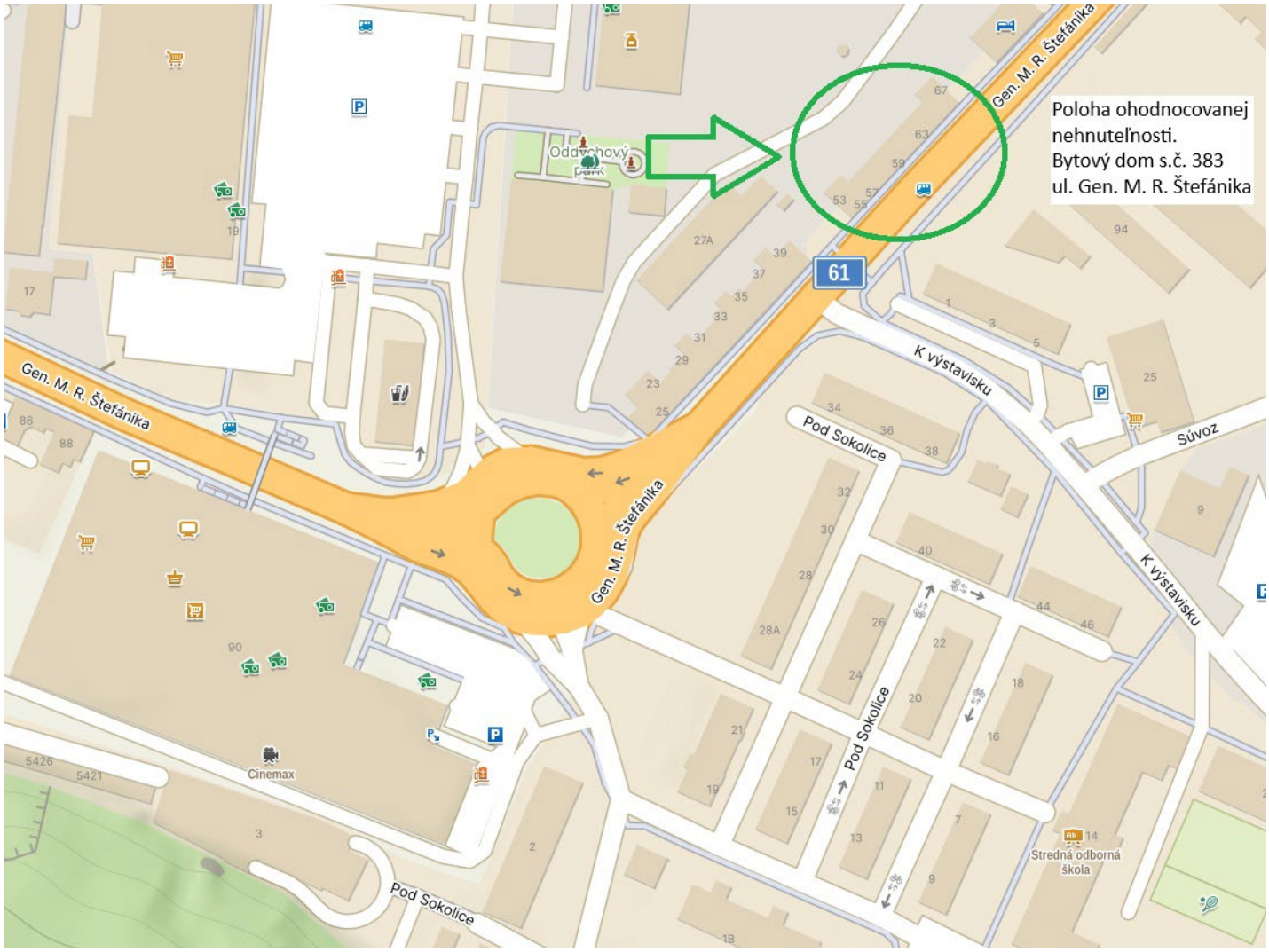
- Max.miera zastavania v %: 65
- Min.podiel zelene v %: 25
- Max. konštrukčná výška podlažia: 4,5 m

UO 01 NEŠPECIFIKOVANÉ VEREJNÉ / NEKOMERČNÉ VYBAVENIE

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži primárne na umiestňovanie plôch nekomerčného občianskeho vybavenia (najmä areálových školských, sociálnych, zdravotníckych, kultúrnych, správnych a cirkevných zariadení, zariadení vedy a výskumu, zariadení pre zaistenie obrany štátu, požiarnej bezpečnosti, polície a ďalších verejnoprospešných a nevyhnutných činností, ktoré zabezpečuje priamo obec, vyšší územný celok alebo štát.


Nad Vinohradmi
304
Zamarovce
Priepasť
347
Orechové
Istebník
Zlatovce
Žabinec
Sihoť
Záblatie
TRENČÍN
Lúmapark
Kozí vrch
381
Noviny
Dlhé hony
Biskupice
Juh
Poloha ohodnocovanej nehnuteľnosti vo vzťahu k centru mesta Trenčín a možnostiam napojenia na dopravnú infraštruktúru


Gen. M. R. Štefánika
Oddychový park
61
K výstavisku
Súvoz
Pod Sokolice
Cinemax
Stredná odborná škola
Poloha ohodnocovanej nehnuteľnosti.
Bytový dom s.č. 383
ul. Gen. M. R. Štefánika

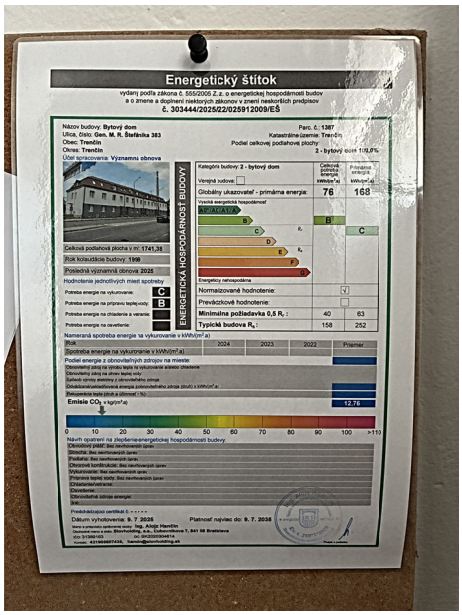





65






Energetický štítok
vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
č. 303444/2025/22/02591200 9/EŠ
Názov budovy: Bytový dom
Ulica, číslo: Gen. M. R. Štefánika 383
Obec: Trenčín
Okres: Trenčín
Účel spracovania: Významná obnova
Parc. č.: 1387
Katastrálne územie: Trenčín
Podiel celkovej podlahovej plochy:
2 - bytový dom 1 013,0 m²
Kategória budovy: 2 - bytový dom
Verejná zvárovňa:
Celková dodaná energia kWh/(m².a)
Primárna energia kWh/(m².a)
Globálny ukazovateľ - primárna energia
76
168
ENERGETICKÁ HOSPODÁRNOSŤ BUDOVY
Celková podlahová plocha z m: 1741,38
Rok kolaudácie budovy: 1996
Posledná významná obnova 2025
Hodnotenie jednotlivých miest spotreby
Potreba energie na vykurovanie
Potreba energie na prípravu teplej vody
Potreba energie na chladenie a vetranie
Potreba energie na osvetlenie
C
B
Energetický nehospodárne
Normalizované hodnotenie:
Prevádzkové hodnotenie:
Minimálna požiadavka 0,8 R_t :
40
63
Typická budova R_t :
158
252
Nameraná spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)
Rok
2024
2023
2022
Priemer
Spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)
Podiel energie z obnoviteľných zdrojov na mieste
Emisie CO_2 v kg/(m².a)
12,76
0
10
20
30
40
50
60
70
80
90
100
>110
Návrh opatrení na zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy
Dátum vyhotovenia: 9. 7. 2035
Platnosť najviac do: 9. 7. 2035

















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 ***39/2026***.

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

[redacted]

Ing. Róbert Fišárek