

**Znalec:** Ing. Ján Brenišin  
Námestie sv. Anny 20A  
911 01 Trenčín  
Evidenčné číslo: 910324

**Zadávateľ:** Dražby realít s.r.o.  
Tri vody I 28  
900 45 Malinovo

**Objednávka číslo:** DD 1/2026 zo dňa 09. 02. 2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23 / 2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 17 bytového domu súp. č. 898 na parc. č. 825/1 s príslušenstvom podľa LV č. 9626, k.ú. Trenčín obec Trenčín pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 31(18)  
**Počet vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa objednávky) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 17 bytového domu súp. č. 898 na parc. č. 825/1 s príslušenstvom podľa LV č. 9626, k.ú. Trenčín obec Trenčín.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

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

16.02.2026

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

16.02.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

Objednávka

Kúpna zmluva č. V 3472/12 bytu č. 17 v BD súp. č. 898, zo dňa 26.07.2012

Potvrdenie TRYES Správcovská spoločnosť o roku kolaudácie a dania do užívania bytového domu súp. č. 898 v Trenčíne, vydané pod č. 006/898/2025 zo dňa 05.08.2025

b) podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9626 čiastočný k. ú. Trenčín zo dňa 17.3.2026

Kópia katastrálnej mapy na parcelu 825/1 k. ú. Trenčín zo dňa 17.3.2026, vyhotovená automatizovaným spôsobom z ISKN ÚGKaK SR

Zameranie a nákras skutkového stavu bytu

Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (v znení č. 77/2025 Z. z.)

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 (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

**Technická hodnota stavieb (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované 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 4. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu).

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom).

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä

**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. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený podľa podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2025.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Predmetom ohodnotenia je byt v bytovom dome, ktorý nie je určený na prenájom, je použitá metóda polohovej diferenciacie. Neboli zistené žiadne ponukové realitné informácie alebo realizované kúpnopredajné úkony v danej lokalite. Je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – 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:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky patriace bytovému domu, ktorý nie je určený na prenájom, je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD – koeficient polohovej diferenciacie

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

### Časť A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 824/9	zastavané plochy a nádvoria o výmere	36 m <sup>2</sup>
parc. č. 825/1	zastavané plochy a nádvoria o výmere	952 m <sup>2</sup>
parc. č. 827/2	zastavané plochy a nádvoria o výmere	299 m <sup>2</sup>
parc. č. 828/11	zastavané plochy a nádvoria o výmere	7 m <sup>2</sup>

Stavby

Bytový dom súp. č. 898 na parc. č. 8225/1

### Časť B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

43 Stanislav Klas, Podjavorinskej 76/19 Trenčín;

spoluvlastnícky podiel 1 / 1

### C. Ťarchy:

Podľa popisu na LV č. 9626 čiastočný v prílohe znaleckého posudku

### Iné údaje, poznámky:

Podľa popisu na LV č. 9626 čiastočný v prílohe znaleckého posudku

### c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.02.2026 za účasti zadávateľa

Zameranie vykonané dňa 16.02.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.02.2026

Podľa kúpnej zmluvy (článok IV. odst. 4.1 súčasťou bytu je pivnica o výmere 4,25 m). Pri obhliadke nebol uvedený priestor preukázaný.

### d) technická dokumentácia

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

**e) údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely.

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

Stavby:

Byt č. 7 v bytovom dome súp. č. 898 na parc. č. 825/1

Pozemky:

parc. č. 824/9

parc. č. 825/1

parc. č. 827/2

parc. č. 828/11

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

Stavby: Nie sú

Pozemky: Nie sú

**h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

Stavba bytového domu a príslušenstva je v súlade s platným územným plánom zverejneným na internetovej stránke mesta Trenčín.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 17 v BD súp. č. 898 na parc. č. 825/1, k.ú. Trenčín

##### POPIS

Bytový dom sa nachádza v obytnej časti krajského mesta Trenčín. Jedná sa o viacvchodovú budovu. Domové technické priestory tvorí vybavenosť a pivnice. Dom je založený na železobetónových základových pásoch, základy sú opatrené izoláciou, nosný systém je murovaný. Vodorovne nosné konštrukcie sú železobetónové stropné dosky, schodisko jednoramenné, železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. Strecha je sedlová s betónovou krytinou. Podlahy sú vyhotovené betónové, vnútorne povrchy stien sú hladké vápenné, dvere sú hladké plné, vchodové dvere sú plastové, okná sú plastové s izolačným dvojsklom. V dome je elektroinštalácia svetelná, dom je napojený na miestne rozvody vodovodu, zemného plynu, odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie.

Bytová jednotka je situovaná na 2. poschodí vo vchode č. 3. Byt v čase obhliadky bol neobývaný, s čiastočne demontovaným vnútorným zariadením. Pozostáva z troch obývacej izby s kuchynskou časťou, dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC. Podľa predloženej kúpnej zmluvy je súčasťou bytu pivnica. Podľa informácie kontaktujúcej právnickej kancelárie je byt bez pivnice. V byte je vykurovaný oceľovými panelmi. Podlahy v obytných miestnostiach sú vyhotovené plávajúce laminátové, podlahy sú sociálnom priestore sú keramické. Omietky v celom byte sú vyhotovené hladké vápenné s maľbami, časť stien je obložená umelým kameňom a laminovanými dreveným obkladom, v kúpeľni s WC je keramický obklad. Okno v byte sú plastové s izolačným dvojsklom a plastovými žalúziami. Dverné otvory sú s drevenými obložkami, vstupne dvere sú protipožiarne. V kuchyni časti je demontovaná kuchynská linka. Bytové jadro je murované. V kúpeľni je plastová rohová vaňa s pákovou batériou, WC misa je so zabudovanou splachovacou nádržkou. Elektroinštalácia v byte je svetelná.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Chodba	$3,40 \cdot (1,60 \cdot 0,65) + 1,60 \cdot 1,12$	5,33

Kúpeľňa s WC	1,69*3,57-0,59*1,13	5,37
Izba	7,20*4,57-1,71*0,28	32,43
Izba	4,15*3,37	13,99
Izba	4,18*2,54	10,62
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>67,74</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	k <sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 4,057
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 1,10

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,00	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,95	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,00	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,00	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,30	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,75	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,60	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	2,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,00	0	0,00
<b>Zariadenie bytu</b>							

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00	10	0,40
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,50	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,50	20	0,50
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00	20	0,60
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00	20	0,20
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	5,20	20	1,04
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,80	7,20	7,20	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,50	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,05</b>	<b>100,00</b>		<b>2,74</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 100,05 / 100 = 1,0005$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,057 * 0,939 * 1,0005 * 1,10$$

$$VH = 1\,363,84 \text{ Eur/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 17 v BD súp. č. 898 na parc. č. 825/1, k.ú. Trenčín	2009	17	83	100	17,00	83,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	1 363,84 Eur/m <sup>2</sup> * 67,74m <sup>2</sup>	92 386,52
Poškodenosť	-2,74 % z 92 386,52 Eur	-2 531,39
Východisková hodnota		89 855,13
Technická hodnota	83,00% z 89 855,13 Eur	74 579,76

**Poškodenosť stavby:** (92 386,52Eur - 89 855,13Eur) / 92 386,52Eur \* 100 % = 2,74 %

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba bytového domu je postavená ako radová stenou napojená na vedľajší objekt, začlenená do obytného súboru v Trenčíne na ulici i. Olbrachta. Prístup k objektu je vytvorený z verejnej komunikácie. V okolí objektu sú na vlastných pozemkoch vytvorené parkovacie miesta. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou, odhadovaný čas jazdy autom do centra je 1 min, zastávka miestnej hromadnej dopravy sa nachádza v dostupnej vzdialenosti. V okolí domu sú prevažne situované bytové domy. V dosahu objektu je kompletná občianska vybavenosť krajského mesta, poliklinika, nemocnica s poliklinikou, obchodné domy. V mieste je

možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, tepla, oznamovacie rozvody, zemného plynu. Orientácia bytu je prevažne na severozápad.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je využívaná na projektovaný účel, dlhodobé bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

## 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 diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni 1,1, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov uvedeného typu v Trenčíne. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcom texte.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach vyšší v porovnaní s ponukou. Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne v blízkosti stredovej časti mesta. Súčasný technický stav nehnuteľností vyžaduje opravu. Miera nezamestnanosti je s ponukou pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5%. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti sú objekty pre bývanie, administratívu a služby. Skladba obyvateľstva v mieste stavby je s priemernou hustotou obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu je tvorená mierne svahovitým terénom. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby je so všetkými sieťami t.j. elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón. Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba. Občianska vybavenosť je kompletná. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je vodný tok, ostrov a les vo vzdialenosti nad 1000 m. Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby je tvorená bežným hlukom a prašnosťou od dopravy.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1,1

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,20 0	10	22,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,20 0	30	66,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,10 0	7	7,70

<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,20 0	5	11,00
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,60 5	6	3,63
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,11 0	10	1,10
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,30 0	8	26,40
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,10 0	6	6,60
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,60 5	5	3,03
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,20 0	9	19,80
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,10 0	7	7,70
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,20 0	7	15,40
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,30 0	6	19,80
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,60 5	4	2,42
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,20 0	5	11,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	1,10 0	20	22,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>245,58</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 245,58 / 145$	1,694
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 74\,579,76 \text{ Eur} * 1,694$	<b>126 338,11 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.2.1.1 k.ú. Trenčín****POPIS**

Pozemky sa nachádzajú v stredovej časti krajského mesta Trenčín, v jednej z jeho obytných častí s novovybudovanými bytovými a administratívnymi budovami so nadštandardným vybavením s vysokým využitím pozemku. Sú v dostupnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest na území mesta. Podľa druhu sú to zastavaná plocha a nádvoria s veľmi dobrou vybavenosťou inžinierskymi sieťami. Pôsobí tu povyšujúci faktor záujmu o získanie pozemkov pre výstavbu, bez redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
824/9	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	6903/176842	1,41
825/1	zastavaná plocha a nádvorie	952,00	1/1	6903/176842	37,16
827/2	zastavaná plocha a nádvorie	299,00	1/1	6903/176842	11,67
828/11	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	6903/176842	0,27
<b>Spolu výmera</b>					<b>50,51</b>

**Obec:**

Trenčín

**Východisková hodnota:**V<sub>HMJ</sub> = 26,56 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,10
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	6,9713
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 6,9713$	<b>185,16 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 824/9	$36,00 \text{ m}^2 * 185,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 6903/176842$	260,20

parcela č. 825/1	952,00 m <sup>2</sup> * 185,16 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*6903/176842	6 880,76
parcela č. 827/2	299,00 m <sup>2</sup> * 185,16 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*6903/176842	2 161,08
parcela č. 828/11	7,00 m <sup>2</sup> * 185,16 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1*6903/176842	50,59
<b>Spolu</b>		<b>9 352,63</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 17 bytového domu súp. č. 898 na parc. č. 825/1 s príslušenstvom podľa LV č. 9626, k.ú. Trenčín obec Trenčín pre účel dobrovoľnej dražby.

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

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 17 v BD súp. č. 898 na parc. č. 825/1, k.ú. Trenčín	1/1	126 338,11
<b>Pozemky</b>		
k.ú. Trenčín - parc. č. 824/9 (1,41 m <sup>2</sup> )	1/1 z 6903/176842	260,20
k.ú. Trenčín - parc. č. 825/1 (37,16 m <sup>2</sup> )	1/1 z 6903/176842	6 880,76
k.ú. Trenčín - parc. č. 827/2 (11,67 m <sup>2</sup> )	1/1 z 6903/176842	2 161,08
k.ú. Trenčín - parc. č. 828/11 (0,27 m <sup>2</sup> )	1/1 z 6903/176842	50,59
<b>Spolu pozemky (50,51 m<sup>2</sup>)</b>		<b>9 352,63</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>135 690,74</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>136 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťšesťtisíc Eur</b>		

V Trenčíne, dňa 18.03.2026

Ing. Ján Brenišin

## IV. PRÍLOHY

Objednávka

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9626 čiastočný k. ú. Trenčín zo dňa 17.3.2026

Kópia katastrálnej mapy na parcelu 825/1 k. ú. Trenčín zo dňa 17.3.2026, vyhotovená automatizovaným spôsobom z ISKN ÚGKaK SR

Kúpna zmluva č. V 3472/12 bytu č. 17 v BD súp. č. 898, zo dňa 26.07.2012

Potvrdenie TRYES Správcovská spoločnosť o roku kolaudácie a dania do užívania bytového domu súp. č. 898 v Trenčíne, vydané pod č. 006/898/2025 zo dňa 05.08.2025

Zameranie a náčrt skutkového stavu bytu

Celková situácia

Fotodokumentácia

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910324.  
Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 23 / 2026.

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

Podpis znalca