

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : HeyPay, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414.

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka znaleckého posudku z 23.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36 / 2026

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 36 na 1.p. bytového domu s. č. 1188 ulica Beckovská or.č.33, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, parc. č. 1871, k. ú. Trenčín pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 31 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 23.01.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 36 na 1.p. bytového domu s. č. 1188 ulica Beckovská or.č.33, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, parc. č. 1871 , k.ú.Trenčín.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

16.02.2026

. (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

19.03.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č.69/2019 vyhotovený znalcom In.Vratislavom Božekom
- Kúpna zmluva z 10.4.2019
- Potvrdenie o veku stavby vydané KOMBYT - IZIOLÁCIE, s.r.o.Trenčín dňa 28.6.2019
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.36 na 1.poschodí
- Objednávka znaleckého posudku z 23.01.2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5889 čiastočný k. ú. Trenčín zo dňa 23.01.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1871 k. ú. Trenčín zo dňa 13.2.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie 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 1. štvrtrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu 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. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \text{ [€]}$$

kde

- HV – výnosová hodnota stavieb [€],
- TH – technická hodnota stavieb [€],
- a – váha výnosovej hodnoty [-],
- b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\check{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku $v \text{ €/m}^2$.

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5889 ČIASOČNÝ

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1871	2269	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 nehnuteľnosť

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
1188	1871	9	Bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty

Počet bytov: 1

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

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
33	1	36	59/4633
Súpisné číslo	Miestna časť		
1188			
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
178	Moškurjak Patrik r. Moškurjak, Mgr., Štúrova 490/1, Sečovce, PSČ 078 01, sR, Dátum narodenia: 02.02.1992		1/1
	Titul nadobudnutia: V-4737/2019 - Kúpna zmluva zo dňa 17.07.2019, zm.č.7248/19		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
P-14/2026 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva vykonaním dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: byt č.36 s podielom 59/4633 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 1188 na parc.č.1871 a na pozemku registra CKN parc.č.1871, veriteľom Všeobecná úverová banka, a. s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, na základe V-4566/2019, zm.č.316/26		-	
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Iné údaje - nepriradené

R 948/09, v.z. 3514/09

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

-	V 517/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.9
-	V 530/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.29
-	V 533/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.54 -VZ.2069/98
-	V 535/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.56
-	V 539/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.38
-	V 545/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.46
-	V 547/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.50
-	V 2555/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN, PRE VLASTNÍKA BYTU Č.58
-	V 2556/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN, PRE VLASTNÍKA BYTU Č.59
-	V 1826/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN, PRE VLASTNÍKA BYTU Č.43
-	V 1830/98 - PRE VLASTNÍKA BYTU Č.49 VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN - VZ. 251/99
-	V 1833/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN, PRE VLASTNÍKA BYTU Č.63
-	V 1985/99 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO BEZPLATNÉHO DOŽIVOTNÉHO UŽÍVANIA BYTU Č.54 V PROSPECH MARTA RODEROVÁ [* 27.1.1935]
-	V 2465/99 -NA BYT Č.39 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV V ZMYSLE §15 ZÁK.Č. 182/1993 Z.z.
-	V 2465/99 -PRE VLASTNÍKA BYTU Č.39 VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN
-	V 2466/99 -PRE VLASTNÍKA BYTU Č.62 VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN - VZ.532/00
Vlastník poradové číslo 178	V 538/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.36- 2074/98

Vlastník poradové číslo 178	V-4566/2019 - Záložné právo na byt č. 36, číslo vchodu 33, 1.p. s podielom o veľkosti 59/4633 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súp. čís. 1188 na pozemku registra CKN parc. čís. 1871 a na pozemok registra CKN parc. čís. 1871 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/351168/19-001/000 zo dňa 17.07.2019, zm.č.6384/19, 7248/19
Vlastník poradové číslo 178	V- 5865/2022 - Záložné právo na byt č. 36, číslo vchodu 33, 1.p. s podielom o veľkosti 59/4633 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súp. čís. 1188 na pozemku registra CKN parc. čís. 1871 a na pozemok registra CKN parc. čís. 1871 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/351168/22/002/000 zo dňa 21.07.2022, zm. č. 4120/22

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.2.2026 bez účasti vlastníka, ktorý neumožnil prístup do bytu
Zameranie nebolo vykonané
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.2.2026 iba z exteriéru

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia bytu Skutkový stav bol prevzatý z poskytnutého znaleckého posudku. Technický stav bytu bol prevzatý taktiež z uvedeného posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Byt č.36 na 1.p.

Pozemky:

- parc.č.1871 - podiel 59/4633

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

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Nehuteľnosti sú postavené v súlade s územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.36 na 1.p.

POPIS

Byt č.36 sa nachádza na 1.p. bytového domu s.č.1188 na ulici Beckovskej or.číslo 33 v Trenčíne. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1958, ide o tradične murovaný obytný dom so sedlovou strechou. Bytový dom je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí.

Bytový dom je postavený do tvaru U.

Byt č.36 na prízemí dispozične pozostáva z predsieni, 2 izieb a príslušenstva : kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica o celkovej výmere 59,73 m².

Podiel bytu č.36 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je vo veľkosti 59/4633.

Predpokladanú životnosť murovaného obytného domu stanovujem podľa Metodiky USI Žilina na 100 rokov.

Byt je po komplexnej rekonštrukcii so štandardným typovým vybavením. Výpočet opotrebenia je vykonaný pomocou analytickej metódy.

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 ²]
izba 4,20*3,20	13,44
izba 4,20*4,20	17,64
chodba 1,25*6,05	7,56
kuchyňa 2,80*2,75+0,95*1,65	9,27
kúpeľňa 1,90*2,80	5,32
WC 0,80*1,00	0,80
Výmera bytu bez pivnice	54,03
pivnica 2,65*2,15	5,70
Vypočítaná podlahová plocha	59,73

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	4,76
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,16
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,35
4	Schody	3,00	1,30	3,90	3,09
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	5,95
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,06
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,25	3,75	2,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	1,90
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,25	0,63	0,50
12	Okná	5,00	2,00	10,00	7,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,52
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,79
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,20	1,20	0,95
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	1,98
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,15	4,60	3,65
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,03
24	Dvere	2,00	1,25	2,50	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,25	3,13	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,15	2,88	2,28
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,79
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,79

30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,38
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,50	7,00	5,55
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	3,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,35
35	Ostatné	2,50	1,25	3,13	2,48
Spolu		100,00		126,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 126,05 / 100 = 1,2605$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_R * k_v * k_M \text{ [Eur/m}^2 \text{]}$$

1,00

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,057 * 0,939 * 1,2605 *$$

$$VH = 1\,562,06 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

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	4,76	1958	175	68	1,85
2	Zvislé konštrukcie	17,16	1958	140	68	8,33
3	Stropy	6,35	1958	140	68	3,08
4	Schody	3,09	1958	140	68	1,50
5	Zastrešenie bez krytiny	5,95	1958	110	68	3,68
6	Krytina strechy	2,06	2005	60	21	0,72
7	Klmpiarske konštrukcie	0,79	2005	55	21	0,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,98	2005	45	21	1,39
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,90	2005	65	21	0,61
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1958	0	0	0,00
11	Dvere	0,50	2005	65	21	0,16
12	Okná	7,93	2019	65	7	0,85
13	Povrchy podláh	0,52	1958	80	68	0,44
14	Vykurovanie	0,00	1958	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	1,90	2000	80	26	0,62
16	Bleskozvod	0,79	2005	40	21	0,41
17	Vnútorný vodovod	1,90	2010	35	16	0,87
18	Vnútorná kanalizácia	1,90	2010	45	16	0,68

19	Vnútorný plynovod	0,95	2010	35	16	0,43
20	Výťahy	0,00	1958	0	0	0,00
21	Ostatné	1,98	2010	40	16	0,79
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,65	2019	65	7	0,39
23	Vnútorné keramické obklady	1,03	2019	40	7	0,18
24	Dvere	1,98	2019	65	7	0,21
25	Povrchy podláh	2,48	2019	48	7	0,36
26	Vykurovanie	2,28	2019	35	7	0,46
27	Elektroinštalácia	2,62	2019	38	7	0,48
28	Vnútorný vodovod	0,79	2019	35	7	0,16
29	Vnútorná kanalizácia	0,79	2019	45	7	0,12
30	Vnútorný plynovod	0,40	2019	35	7	0,08
31	Ohrev teplej vody	2,38	2000	30	26	2,06
32	Vybavenie kuchýň	5,55	2019	23	7	1,69
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,81	2019	45	7	0,59
34	Bytové jadro bez rozvodov	6,35	2019	55	7	0,81
35	Ostatné	2,48	2019	40	7	0,43
	Opotrebenie					34,73%
	Technický stav					65,27%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,562,06 \text{ Eur/m}^2 * 59,73\text{m}^2$	93 301,84
Technická hodnota	65,27% z 93 301,84 Eur	60 898,11

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v širšom centre zastavaného územia krajského mesta Trenčín, v blízkosti V.základnej školy a Nemocnice s poliklinikou, v zástavbe hromadnej bytovej výstavby a občianskej vybavenosti sídliska Dlhé Hony so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a kompletne inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia a telefón). Dopravné spojenie s centrom mesta je veľmi dobré (autom alebo autobusom do 5 min, vzdialenosť cca.0,3 km).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt bol v čase ohodnotenia obývaný. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je byt predurčený pre celoročné bývanie. Iné využitie bytu v danej lokalite je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a.s.Bratislava.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

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.	1,300	10	13,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraňa a miestnosť pre bicykle	IV.	0,358	6	2,15
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,300	7	9,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,358	4	1,43
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50

16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,300	20	26,00
	Spolu			145	193,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 193,38 / 145$	1,334
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 60\,898,11 \text{ Eur} * 1,334$	81 238,08 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 5889

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný obytným domom a príslušenstvom, v širšom centre krajského mesta Trenčín, v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Podiel bytu č.36 na spoločnom pozemku o výmere 2269 m² je vo veľkosti 59/4633 = 28,90 m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1871	zastavaná plocha a nádvorie	2269,00	1/1	59/4633	28,90

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,8500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 5,8500$	155,38 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠ_{HPOZ} = 1/1 * 59/4633 * 352\ 557,22 \text{ Eur}$	4 489,72 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parceta č. 1871	$2\ 269,00 \text{ m}^2 * 155,38 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 59/4633$	4 489,72
Spolu		4 489,72

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.36 na 1.p.	1/1	81 238,08
Pozemky		
LV 5889 - parc. č. 1871 (28,9 m ²)	1/1 z 59/4633	4 489,72
Všeobecná hodnota celkom		85 727,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		85 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatpäťtisíc sedemsto Eur		

V Nitre, dňa 19.03.2026

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 23.01.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5889 čiastočný k. ú. Trenčín zo dňa 23.01.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1871 k. ú. Trenčín zo dňa 13.2.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Kúpna zmluva z 10.4.2019
- Potvrdenie o veku stavby vydané KOMBYT - IZIOLÁCIE, s.r.o. Trenčín dňa 28.6.2019
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.36 na 1.poschodí
- Fotodokumentácia

Gálik Andrej Ing.
Priehodná 4867/25A
949 01 Nitra

Naša značka
HP007 /26/04A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
23.01.2026

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Trenčín, okres Trenčín, obec Trenčín, katastrálne územie Trenčín, evidovaný na liste vlastníctva č. 5889 ako:

- byt č. 36, 1.p., vchod č. 33, ulica: Beckovská, v bytovom dome súpisné č. 1188, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1871
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 1871, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2269 m², o veľkosti 59/4633.

Vlastníkom predmetu dražby je Moškurjak Patrik r. Moškurjak, Mgr., narodený 02.02.1992, bytom Štúrova 490/1, Sečovce, PŠČ 078 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
 Obec : 505820 Trenčín
 Katastrálne územie : 864528 Trenčín

Dátum vyhotovenia : 23.1.2026
 Čas vyhotovenia : 12:10:49
 Údaje platné k : 22.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5889 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registrá „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1871	2269	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 nehnuteľnosť

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
1188	1871	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
33	1	36	59/4633
Súpisné číslo	Miestna časť		
1188			
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
178	Moškurjak Patrik r. Moškurjak, Mgr., Štúrova 490/1, Sečovce, PSČ 078 01, sR, Dátum narodenia: 02.02.1992	1/1
	Titul nadobudnutia: V-4737/2019 - Kúpna zmluva zo dňa 17.07.2019, zm.č.7248/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

R 948/09, v.z. 3514/09

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	V 517/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.9
-	V 530/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.29
-	V 533/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.54 - VZ.2069/98
-	V 535/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.56
-	V 539/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.38
-	V 545/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.46
-	V 547/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.50
-	V 2555/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN, PRE VLASTNÍKA BYTU Č.58
-	V 2556/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN, PRE VLASTNÍKA BYTU Č.59
-	V 1826/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN, PRE VLASTNÍKA BYTU Č.43
-	V 1830/98 - PRE VLASTNÍKA BYTU Č.49 VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN - VZ. 251/99
-	V 1833/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN, PRE VLASTNÍKA BYTU Č.63
-	V 1985/99 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO BEZPLATNÉHO DOŽIVOTNÉHO UŽÍVANIA BYTU Č.54 V PROSPECH MARTA RODEROVÁ [* 27.1.1935]
-	V 2465/99 -NA BYT Č.39 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV V ZMYSLE §15 ZÁK.Č. 182/1993 Z.z.
-	V 2465/99 -PRE VLASTNÍKA BYTU Č.39 VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN
-	V 2466/99 -PRE VLASTNÍKA BYTU Č.62 VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM SÚP.Č. 1188 NA PARC.Č. 1871 V PROSPECH MESTA TREŇČÍN - VZ.532/00

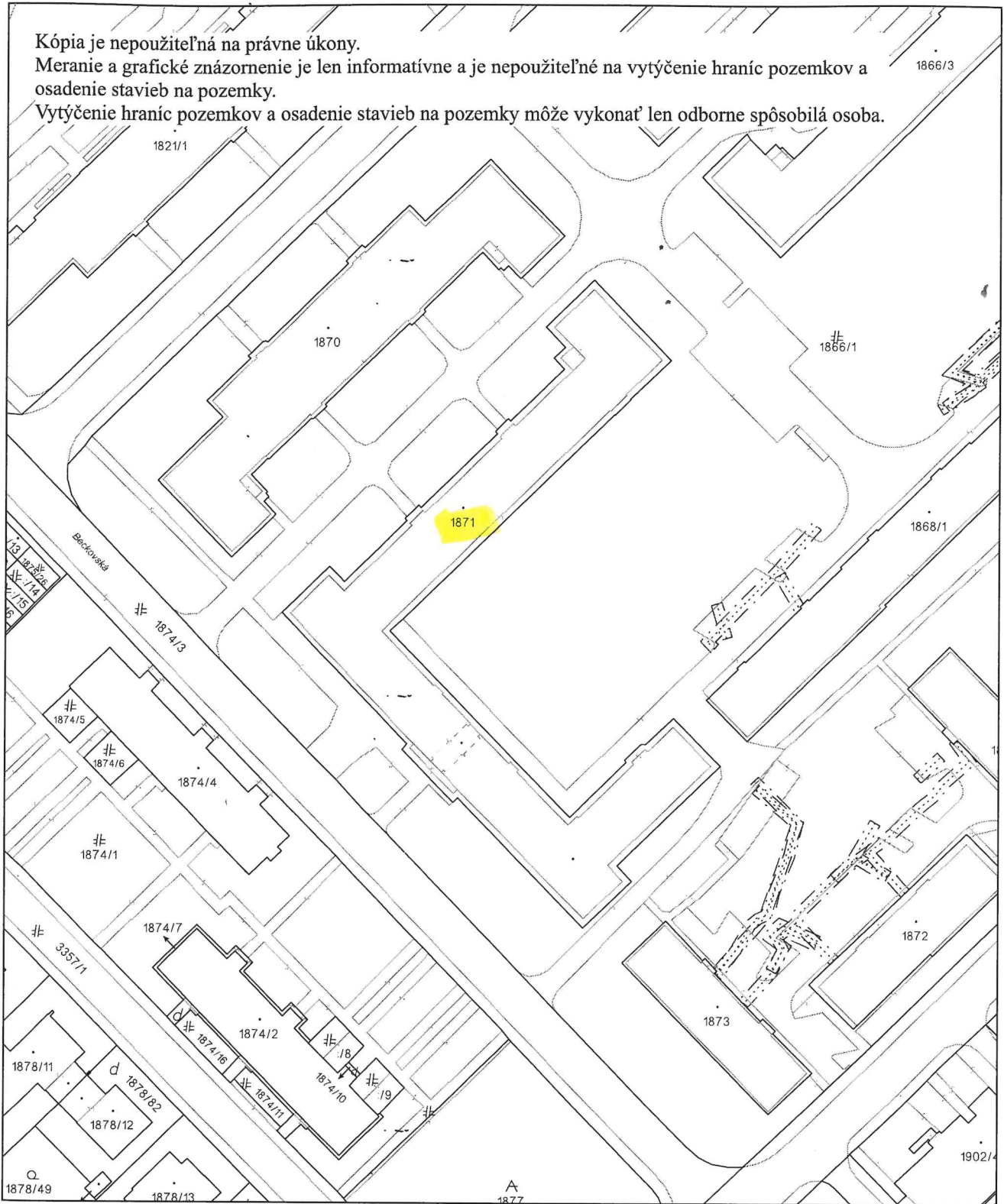
Vlastník poradové číslo 178	V 538/98 -VECNÉ BREMENO: PRÁVO VSTUPU A PRECHODU CEZ DOM S.Č.1188 NA PARC.Č.1871 V PROSPECH MESTA TRENČÍN PRE VLASTNÍKA BYTU Č.36- 2074/98
Vlastník poradové číslo 178	V-4566/2019 - Záložné právo na byt č. 36, číslo vchodu 33, 1.p. s podielom o veľkosti 59/4633 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súp. čís. 1188 na pozemku registra CKN parc. čís. 1871 a na pozemok registra CKN parc. čís. 1871 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/351168/19-001/000 zo dňa 17.07.2019, zm.č.6384/19, 7248/19
Vlastník poradové číslo 178	V- 5865/2022 - Záložné právo na byt č. 36, číslo vchodu 33, 1.p. s podielom o veľkosti 59/4633 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súp. čís. 1188 na pozemku registra CKN parc. čís. 1871 a na pozemok registra CKN parc. čís. 1871 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, SR, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/351168/22/002/000 zo dňa 21.07.2022, zm. č. 4120/22

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 1871			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	13. 2. 2026 18:54:36	Bez autorizácie	
Údaje platné k	12. 2. 2026 18:00:00		

209009

Kúpna zmluva

uzatvorená v zmysle § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

Predávajúci:

Michal Prokop, rodený Prokop,
trvale bytom Moskovská 2669/29, 811 08 Bratislava – Staré Mesto,
r.č. 780610/6187, narodený 10.06.1978,
štátna príslušnosť SR,

(ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci:

BpV Construction, s. r. o.
so sídlom Prievozská 4D/Blok E, 821 06 Bratislava – Ružinov,
IČO 51 049 147, DIČ 2120583377, IČ DPH SK2120583377,
zapísaná v Obch. registri Okres. súdu Bratislava, Odd. Sro, VI. č. 121901/B
zastúpená konateľkou: Ing. Martina Mošková

(ďalej len „kupujúci“)

(ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predávajúci sa na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve zaväzuje odovzdať predmet kúpy špecifikovaný v článku II. a III. zmluvy a previesť vlastnícke právo k nemu a kupujúci sa zaväzuje na základe a za podmienok uvedených v tejto zmluve prevziať predmet kúpy a zaplatiť zaň dohodnutú kúpnu cenu podľa článku V. zmluvy.

Článok II. Predmet kúpy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom:
 - a) bytu č. 36 na 1. p. bytového domu súpisné číslo 1188 (popis stavby – Bytový dom), vchod 33, na ulici Beckovská v Trenčíne, postaveného na pozemku KN C parc. č. 1871, v podiele 1/1 (ďalej len „byt“),

b) k bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 59/4633 k celku (ďalej len „*spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu*“),

c) k bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na ktorom je postavený bytový dom s.č. 1188, KN C:

- parc.č. 1871 o výmere 2269 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, vo veľkosti 59/4633 k celku (ďalej len „*spoluvlastnícky podiel k pozemku*“),

evidovaných na liste vlastníctva č. 5889, katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, v katastri nehnuteľností Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom (ďalej len „*príslušný okresný úrad*“).

(ďalej spoločne len „*predmet kúpy*“)

2. Predávajúci prevádza a kupujúci nadobúda do výlučného vlastníctva predmet kúpy uvedený v tomto článku zmluvy – byt v podiele 1/1, spolu so spoluvlastníckym podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku vo veľkosti 59/4633 k celku, bez výhrad, a to tak, ako je uvedené v článku VIII. tejto zmluvy.

Článok III.

Opis bytu

a spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. Prevádzaný byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.
2. Príslušenstvom bytu je predsieň, obytná kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC a pivnica.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 58,94 m².
4. Súčasťou bytu je jeho vybavenie a je tvorené: rozvod elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvod vody (SV, TÚV), rozvod plynu od plynomeru, rozvod kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia, zásuvka STA (zvod spoločnej televíznej antény), kuchynská linka, sporák, WC, vaňa, umývadlo, zvonček, poštová schránka, telefónna prípojka.
5. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubní, hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, ústredného kúrenia po napojenie na zvislý schodiskový rozvod, bytového uzáveru plynu a elektrickými poistkami pre byt
6. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, v ktorom sa byt nachádza.
7. Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, nebytové priestory.
8. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: 6 sušiarň, mangľovňa, 3 pracovne, 4 kočíkarne, 3 spoločné priestory, spoločná TA, bleskozvody, vodovodné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, teplotné prípojky, telefónne prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, spoločné prízemné priestory a spoločné suterénne priestory.
9. Príslušenstvom domu sú: kanalizačná a vodovodná šachta.

10. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu prislúchajúceho k bytu je 59/4633.

Článok IV.

Úprava práv k pozemku

1. Pozemok KN C parc. č. 1871, na ktorom je postavený bytový dom s.č. 1188, je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č. 1188.
2. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu k pozemku prislúchajúceho k bytu je 59/4633. Uvedený spoluvlastnícky podiel k pozemku je predmetom kúpy podľa tejto zmluvy.

Článok V.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy vo výške (slovom:) r).
2. Kupujúci zaplatil pred podpisom tejto zmluvy dňa 22.03.2019 prvú časť kúpnej ceny v sume (slovom:) z vlastných finančných prostriedkov bezhotovostným prevodom na účet sprostredkovateľa Reality holding+, s.r.o., so sídlom Bôrická 13, 010 01 Žilina, IČO 36 427 772 (ďalej len „*sprostredkovateľ*“) podľa samostatnej zmluvy so sprostredkovateľom, ktorá bude predávajúcemu započítaná do celkovej kúpnej ceny a zúčtovaná na sprostredkovateľskú odmenu, s čím výslovne zmluvné strany súhlasia.
3. Zvyšnú časť dohodnutej kúpnej ceny v sume R (slovom:) uhradí kupujúci z vlastných finančných prostriedkov nasledovne:
 - a) časť v sume R (slovom:) Eur) na predčasné splatenie zostatku úveru predávajúceho zabezpečeného predmetom kúpy v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 (ďalej len „*Všeobecná úverová banka, a.s.*“), a to na základe presného vyčíslenia ku dňu 17.04.2019, bezhotovostným prevodom na účet č. IBAN SK63 0200 0000 0011 9698 7058, vedený vo Všeobecná úverová banka, a.s., tak, aby najneskôr v tento deň, ku ktorému bola dlžná čiastka vyčíslená, bola uvedená suma pripísaná na uvedenom účte pod platobnými symbolmi VS 4986392722, ŠS 10. Vyčíslenie presného zostatku úveru predávajúceho je súčasťou tejto zmluvy.
 - b) časť v sume 1: Eur (dvadsaťdeväť centov) bezhotovostným prevodom v deň predloženia potvrdenia o nedoplatkoch od správcu nehnuteľnosti, najneskôr do 12.4.2019 na účet predávajúceho č. IBAN SK82 1100 0000 0026 1275 1840, vedený v Tatra banka, a.s., pričom za zaplatenie sa považuje pripísanie celej uvedenej sumy na uvedený účet.
4. V prípade omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny alebo jej časti podľa predchádzajúcich odsekov tohto článku zmluvy z jeho viny, je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 30,- EUR (slovom: tridsať Eur) za

povinnosti výslovne v zmluve neupravené, vyplývajúce z tohto právneho úkonu sa riadia Občianskym zákonníkom platným v Slovenskej republike v čase uzatvorenia tejto zmluvy.

10. Kúpna zmluva bola predávajúcim a kupujúcim prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom a vyhláseniami podpísaná v 4 rovnopisoch, na ktorých sú úradne overené podpisy predávajúceho, ktoré budú odovzdané v 2 rovnopisoch ku katastrálnemu konaniu a v 2 rovnopisoch pre zmluvné strany.
11. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené s úradným overením podpisov predávajúceho na tejto zmluve, ako aj správny poplatok za katastrálne konanie vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho vo výške 66,- EUR znáša sprostredkovateľ, akékoľvek poplatky spojené s vysporiadaním farchy predávajúceho uvedenej v ods. 1. tohto článku zmluvy znáša predávajúci, akékoľvek poplatky spojené s úhradou kúpnej ceny znáša kupujúci.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpne zmluvy spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho podľa tejto zmluvy budú podané príslušnému okresnému úradu prostredníctvom zástupcu sprostredkovateľa v deň zaplatenia celej kúpnej ceny v zmysle čl. V. tejto zmluvy.

V Trenčíne, dňa 10.4.2019

.....
Michal Prokop
predávajúci

V Trenčíne, dňa 10.4.2019

.....
BpV Construction, s. r. o.
/v.z. Ing. Martina Mošková, konateľ/
kupujúci

Podľa osvedčovacej knihy č. 27/2019
podpisal (oznail za svoj podpis) túto listinu

.....
r.č. 7706101616

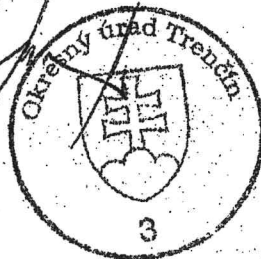
bytom: Bratislava, Hlavná 2069/29

pred C.

Toto: EK 209147 10.4.2019

V Trenčíne, dňa

podpis



Spol.
BpV Construction, s.r.o.
Príevozská 4D/Blok E
821 06 Bratislava

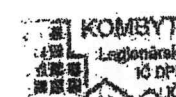
Váš list / zn. Naša značka: Vybavuje/linka: V Trenčíne / dňa
050/1188/2019 M. Riháškova/0911 742 088 28.6.2019


Vec: Potvrdenie o veku stavby

Spoločnosť KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o., Legionárska 7049, 911 01 Trenčín, správca bytového domu súp. č. 1188 na ul. Beckovská v Trenčíne, týmto potvrdzuje, že predmetný bytový dom bol daný do užívania v roku 1958.

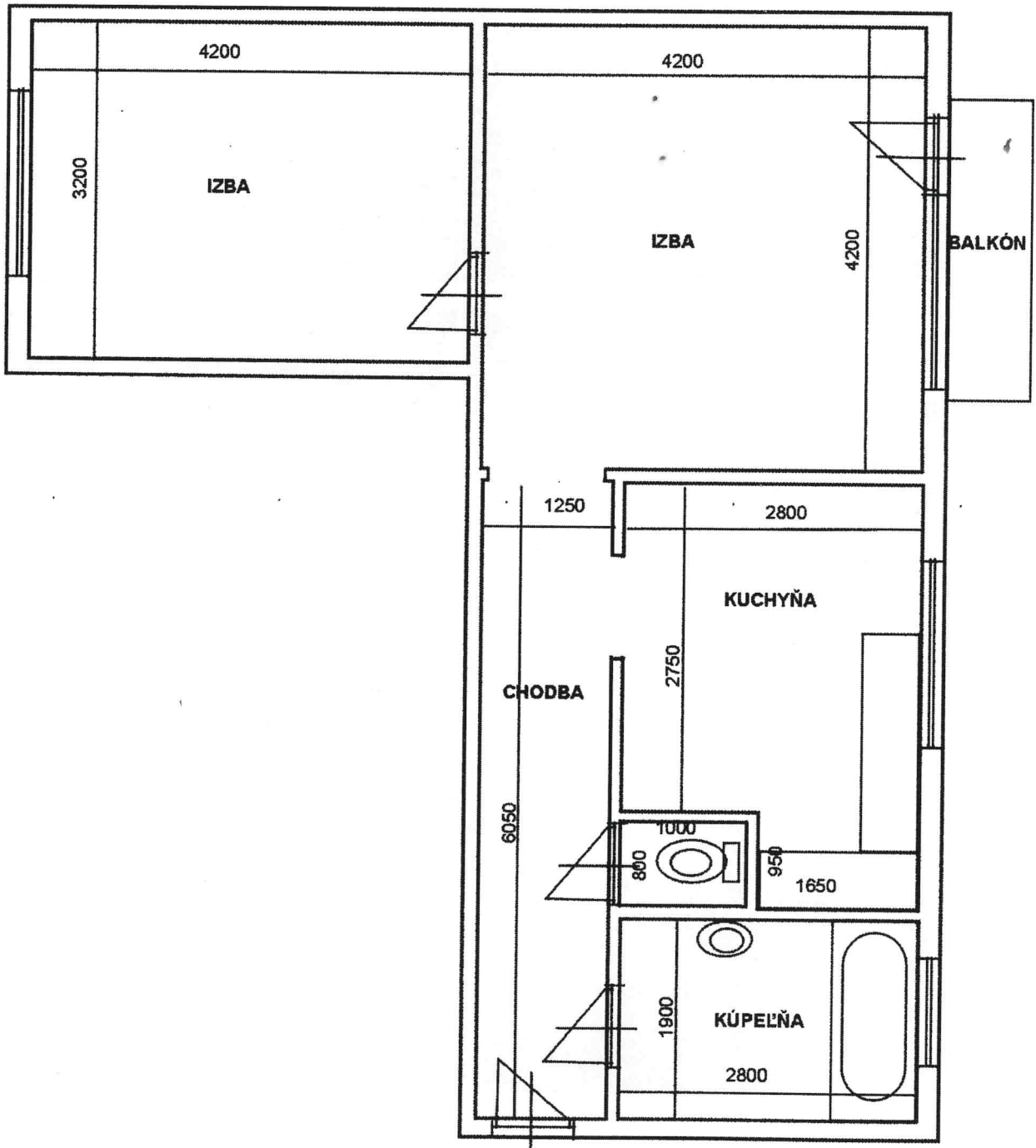
Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka, spoločnosti BpV Construction, s.r.o., IČO: 51049147.

S pozdravom

 **KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o.**
Legionárska 7049, Trenčín 91101
IČ DPH: SK2022039888
IČO: 36346519


Ing. Dana Bošanská
konateľka spoločnosti

Byt č.36 na 1.poschodí, vchod 33 v bytovom dome s.č.1188 na p.č.1871 v k.ú. Trenčín





Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku, pod číslom 36/2026.

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

Podpis znalca

