

Znalec:

Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom, 010 04 Žilina-
Závodie, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ:

Dražobník, s.r.o.
Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka 065/2024 zo dňa 27.11.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 1/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, sídlisko Juh, ul. Halalovka 16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 54/2691, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe navrhovateľa dražby, Prima banka Slovensko, a.s..

Počet strán (z toho príloh): 30 (11)

Počet vyhotovení: 3+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, sídlisko Juh, ul. Halalovka 16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 54/2691.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe navrhovateľa dražby, Prima banka Slovensko, a.s..

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 19.12.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.1.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 188/2021 vypracovaný Ing. Barborou Brezovskou (prevzatý doklad s údajom o roku postavenia bytového domu a pôdorys bytu, kúpna zmluva, fotodokumentácia interiéru bytu)

b) Podklady získané znalcom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6701 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia bytového domu
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Trenčín

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- 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) – definícia podľa ods. g § 2. vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾ bez plochy terás, lodží a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením

viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: ohodnotenie vykonať v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov - obhliadka (okrem interiéru bytu) a zadávateľom predložené doklady - Znalecký posudok č. 188/2021 vypracovaný Ing. Barborou Brezovskou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 za 3.štvrtrok 2024 - 3,815. Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na typ pozemku (pozemky zastavané stavbou s príslušenstvom). Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6701 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 54/2691 je evidovaný vo vlastníctve :

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
104	Svrbík Adrián r. Svrbík, T.Vansovej 2743/2, Trenčín, PSČ 911 08, SR, Dátum narodenia: 10.02.1997	1/1
	Titul nadobudnutia: V-6336/2020 Kúpna zmluva, zm. č. 7438/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-550/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe na nehnuteľnosti: byt č. 34 s podielom 54/2691 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 2390 na parc. č. 2315/39, 2315/40 a na pozemkoch registra CKN parc. č. 2315/39, 2315/40, veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951, na základe V-7611/2021, zm. č. 2979/24	-

Ďalšie:

K nehnuteľnosti K vlastníckovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 104	V 4835/05 - na byt č.34 záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/93 Z.z., 7438/20
Vlastník poradové číslo 104	V 4835/05 - vecné bremeno: pre vlastníka bytu č.34 právo vstupu a prechodu cez dom s.č.2390 na parc.č.2315/39, 2315/40 v prospech mesta Trenčín. 7438/20
Vlastník poradové číslo 104	V-7611/2021 Záložné právo na byt č.34 s podielom 54/2691 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 2390 na pozemku registra C KN parcelné číslo 2315/39, 2315/40 a na pozemkoch registra CKN parcelné číslo 2315/39 a 2315/40 v prospech Prima Banka, a. s., Hodžova 11, Žilina, IČO:31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000832861 zo dňa 06.10.2021, zm. č. 5436/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 19.12.2024. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru bytového domu, prístupných spoločných priestorov vchodu, vstupných dverí bytu. Byt nebol znalcomi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je znalecký posudok č. 188/2021 vypracovaný Ing. Barborou Brezovskou (prevzatý doklad s údajom o roku postavenia bytového domu a pôdorys bytu, kúpna zmluva, fotodokumentácia interiéru bytu). Na obhliadke boli získané verejne dostupné údaje a ústne údaje od vlastníkov susedných bytov.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku bol predložený znalecký posudok č. 188/2021 vypracovaný Ing. Barborou Brezovskou (prevzatý doklad s údajom o roku postavenia bytového domu a pôdorys bytu, kúpna zmluva, fotodokumentácia interiéru bytu). Podľa údajov z Výpočtového listu pre stanovenie ceny bytu podľa § 18 zák. 182/1993 Z.z. zo dňa 16.8.2005 bol bytový dom daný do užívania v roku 1992. Podľa údajov z predloženého znaleckého posudku sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC, obnovenie povrchových úprav stien. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po rekonštrukcii v priemernom štandarde. Na bytovom dome boli rekonštruované : nové fasádne omietky, vymenené okná v spoločných priestoroch, vymenená strešná krytina, vymenené vchodové dvere za hliníkové, domový vrátnik, vymenené stupačkové rozvody. Výpočet podlahovej plochy bytu bol prevzatý z dokladov predložených zadávateľom ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 54/2691 a pozemky parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín sú evidované na LV č. 6701 k.ú. Trenčín. Pôdorysné zobrazenie bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Prístup k bytovému domu je po verejných komunikáciách vybudovaných na mestských pozemkoch. Na liste vlastníctva sú pre hodnotené nehnuteľnosti evidované ťarchy a poznámky (viď LV v prílohách ZP).

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

- Byt č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 54/2691

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:**

Územný plán (ďalej „ÚPN“) mesta Trenčín bol vypracovaný spoločnosťou AUREX spol. s r.o. a schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 683 zo dňa 12. 12. 2012 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Trenčín č. 1/2012 zo dňa 12. 12. 2012 s účinnosťou dňom 28. 12. 2012.

ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.1 Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu mesta Trenčín (ďalej len ZaD č. 1) objednalo u AUREX-u, spol. s r.o. Bratislava, mesto Trenčín na základe podnetov mesta ako orgánu územného plánovania, právnických a fyzických osôb. ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.3 ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.3 obstaralo mesto Trenčín na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 946 zo dňa 21.6.2017. ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.4 ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.4 obstaralo mesto Trenčín na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 869 zo dňa 10.5.2017. ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.5 - Areál Merina ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.5 - Areál Merina obstaralo mesto Trenčín na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 163 zo dňa 24.4.2019. ÚPN mesta Trenčín v znení ZaD č. 1 - 7 Základné údaje 1 AUREX, s.r.o. Bratislava 2 ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.6 - Lokalita Suchý Dub - Juh Mesto Trenčín pristúpilo k obstaraniu ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.6 - Lokalita Suchý Dub - Juh na základe uznesenia č. 414 Mestského zastupiteľstva v Trenčíne zo dňa 11.12. 2019. ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.7 ÚPN mesta Trenčín – Zmeny a doplnky č.7 obstaralo mesto Trenčín na základe uznesení mestského zastupiteľstva č. 610 zo dňa 1.7.2020, uznesenia č. 728 zo dňa 18.11.2020 a uznesenia č. 1064 zo dňa 27.10.2021. Hodnotené pozemky sa nachádzajú v lokalite funkčne vymedzenej pre objekty hromadného bývania.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, sídlisko Juh, ul. Halalovka 16

Byt nebol znalcovi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je znalecký posudok č. 188/2021 vypracovaný Ing. Barborou Brezovskou (prevzatý doklad s údajom o roku postavenia bytového domu a pôdorys bytu, kúpna zmluva, fotodokumentácia interiéru bytu). Na obhliadke boli získané verejne dostupné údaje a ústne údaje od vlastníkov susedných bytov. Podľa údajov z Výpočtového listu pre stanovenie ceny bytu podľa § 18 zák. 182/1993 Z.z. zo dňa 16.8.2005 bol bytový dom daný do užívania v roku 1992. Podľa údajov z predloženého znaleckého posudku sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC, obnovenie povrchových úprav stien. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po rekonštrukcii v priemernom štandarde.

Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade predloženia iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

Popis bytového domu:

Bytový dom č. s. 2390 je postavený na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, v mestskej časti sídlisko Juh, na ulici Halalovka 16, Trenčín. Bytový dom je postavený ako koncový v radovej zástavbe bytových domov rovnakého typu, má 2 vchody, 9 nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a priestory pivníc, na 2. - 9. nadzemnom podlaží sú situované byty. Na bytovom dome boli rekonštruované : nové fasádne omietky, vymenené okná v spoločných priestoroch, vymenená strešná krytina, vymenené vchodové dvere za hliníkové, domový vrátnik, vymenené stupačkové rozvody.

Obvodové steny tvoria kompletizované spínané pórobetónové panely hr. 300 mm. Povrchovú úpravu obvodového plášťa tvorí nástreková hmota Unifas alebo Dikoplas s novým naterom, deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované, strecha obytného domu je plochá, jednoplášťová, vyspádovaná, s krytinou na báze PVC, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety), konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová, s povrchom terazzo. Väčšina výplní okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je vymenená za okná z plastových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri dyhované a hladké, osadené do ocelových zárubní, vchodové dvere sú z ocel'ohliníkových vystužených profilov, presklené. Podlahy na chodbách vo vstupných častiach sú z keramickej dlažby, na podlažiach z liateho terazzo a ker. dlažby, v priestore pivníc z cementového poteru. Vnútorné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie, zemného plynu, elektroinštalácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, osobným výťahom, domovým vrátnikom. Vykurovanie domu a dodávka TUV je diaľková. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1992.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, dvoch obytných miestností, kúpeľne, samostatného WC, príslušenstvo bytu tvorí pivnica v suteréne domu a loggia. Byt je situovaný v stredovej sekcii, na 4. nadzemnom podlaží bytového domu (3.poschodie).

Obhliadka interiéru bytu nebola vlastníkom umožnená, podľa údajov z predloženého znaleckého posudku sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC, obnovenie povrchových úprav stien. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po rekonštrukcii v priemernom štandarde.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, s oplechovaním parapetov, dvere sú hladké, osadené do ocelových zárubní, vstupné dvere sú drevené, tapacirované, osadené do ocelevej zárubne. Povrchové úpravy tvoria omietky hladké vápenno-cementové, sčasti z tapiet, v hygienických zariadeniach z keramickej obkladov. Podlahy v obytných izbách sú laminátové a z PVC, na chodbe z PVC, v kúpeľni a WC z keramickej dlažby. V kuchyni je osadená štandardná kuchynská linka na báze dreva, nerezové umývadlo, sporák na zemný plyn. Bytové jadro je panelové, vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, plastový sprchový kút, pákové batéria,

v samostatnom WC je WC misa kombi. Vykurovanie bytu je a dodávka tepla je diaľková, panelovými radiátormi. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba:3,45*3,87	13,35
Izba:3,46*5,56	19,24
Kuchyňa:3,43*2,06	7,07
Kúpeľňa: 1,58*1,80	2,84
WC:0,86*1,125	0,97
Chodba:3,45*1,83+0,79*2	7,89
Výmera bytu bez pivnice	51,36
Pivnica:1,17*2,26	2,64
Vypočítaná podlahová plocha	54,00
Loggia:2,84*1,01	2,87

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
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	1,00	5,00	5,01
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,09
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,01
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,01
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,55
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,51
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,00
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,01
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,50

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	3,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,70	2,80	2,80
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,01
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,50
Spolu		100,00		99,85	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 99,85 / 100 = 0,9985$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,815 * 1,037 * 0,9985 * 1,10$$

$$VH = 1\,413,51 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie na bytovom dome a na byte a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,01	40,00	2,00
2	Zvislé konštrukcie	18,09	40,00	7,24
3	Stropy	8,01	40,00	3,20
4	Schody	3,00	40,00	1,20
5	Zastrešenie bez krytiny	5,01	40,00	2,00
6	Krytina strechy	2,00	15,00	0,30
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	25,00	0,25
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	15,00	0,45
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	40,00	0,80
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,55	25,00	0,14
12	Okná	5,51	30,00	1,65
13	Povrchy podláh	0,50	40,00	0,20
14	Vykurovanie	2,50	40,00	1,00
15	Elektroinštalácia	2,00	40,00	0,80
16	Bleskozvod	1,00	40,00	0,40
17	Vnútorný vodovod	2,00	20,00	0,40
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	20,00	0,40
19	Vnútorný plynovod	1,00	40,00	0,40
20	Výťahy	2,00	40,00	0,80
21	Ostatné	2,00	20,00	0,40
22	Úpravy vnút. povrchov	4,01	20,00	0,80
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	15,00	0,15
24	Dvere	2,00	30,00	0,60
25	Povrchy podláh	2,50	20,00	0,50
26	Vykurovanie	2,50	30,00	0,75
27	Elektroinštalácia	3,00	30,00	0,90
28	Vnútorný vodovod	1,00	20,00	0,20
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	20,00	0,20
30	Vnútorný plynovod	0,50	40,00	0,20
31	Ohrev teplej vody	2,00	40,00	0,80
32	Vybavenie kuchýň	3,00	20,00	0,60
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	2,80	15,00	0,42
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,01	40,00	1,60
35	Ostatné	2,50	20,00	0,50
Opotrebenie				32,25%
Technický stav				67,75%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,413,51 \text{ Eur/m}^2 \cdot 54\text{m}^2$	76 329,54
Technická hodnota	67,75% z 76 329,54 Eur	51 713,26

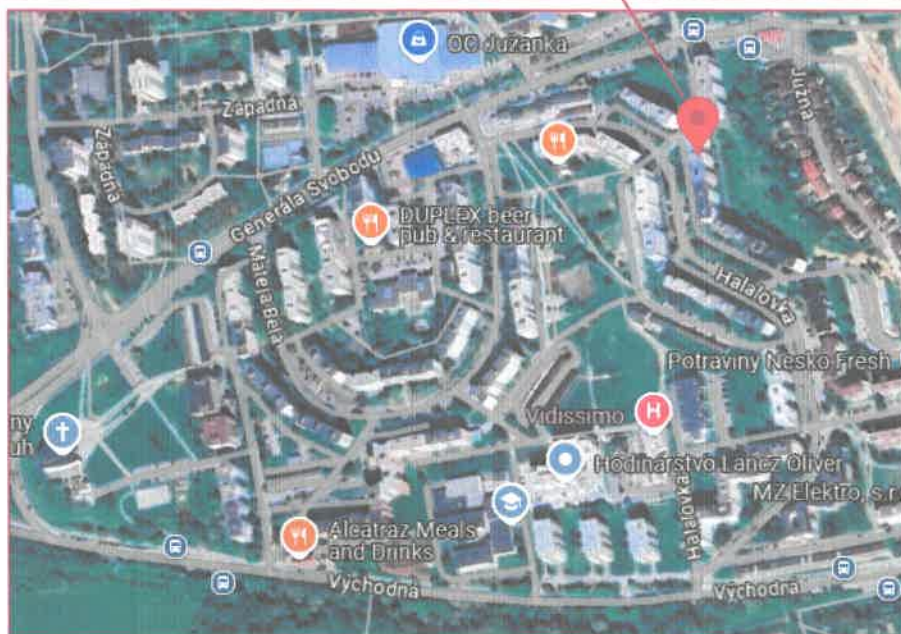
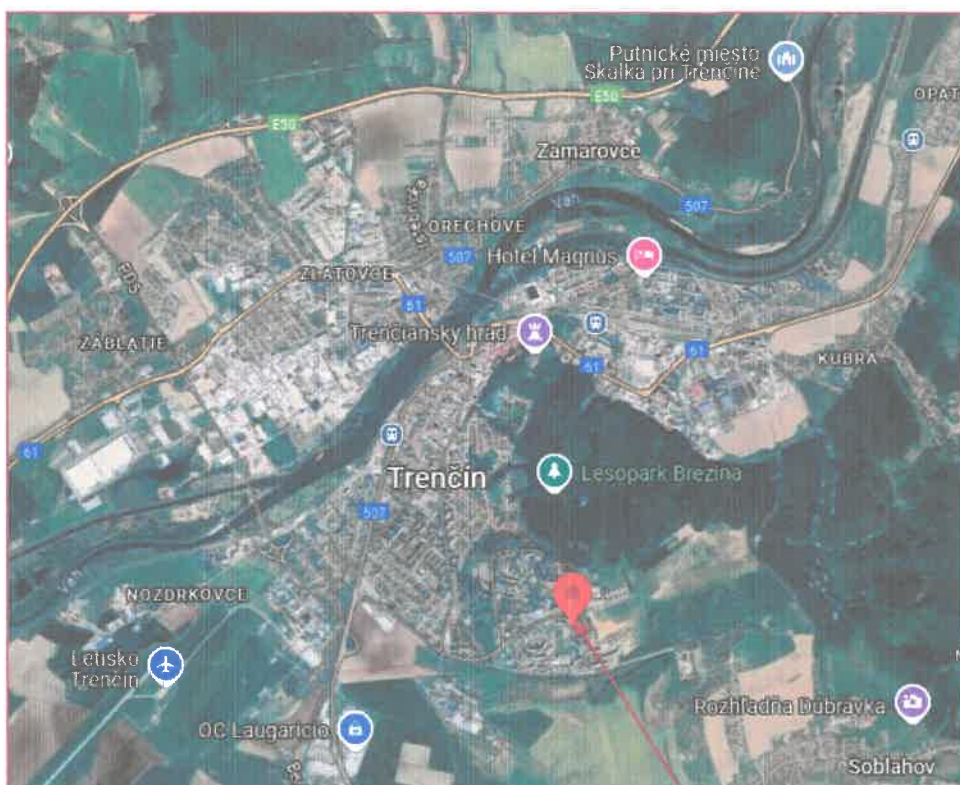
Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke. V prípade predloženia iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Bytový dom č. s. 2390 je postavený na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú.Trenčín, v mestskej časti sídlisko Juh, na ulici Halalovka 16, v krajskom meste Trenčín s počtom 54 065 obyvateľov (wikipedia, 31. 12. 2023).

Bytový dom je postavený ako koncový v radovej zástavbe bytových domov rovnakého typu, má 2 vchody, 9 nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a priestory pivníc, na 2. - 9. nadzemnom podlaží sú situované byty.

Je situovaný v dobrej lokalite s dobrou dostupnosťou do centrálnej časti krajského mesta Trenčín - úrady, banky, služby, kompletná obchodná sieť, obchodné centrá, Fakultná nemocnica s poliklinikou, kultúrne a športové zariadenia, stredné školy, gymnáziá, Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka, množstvo podnikateľských subjektov. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (základná škola, reštauračné zariadenia, materská škola, prevádzky a služby, Obchodné centrum južanka). V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky MHD, pošta, dostupnosť medzimestskej autobusovej a železničnej



dopravy je do 10-15 min autom. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemky sú mierne svahovité, po terénnych úpravách. Byt sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží obytného domu, v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na juhovýchod na východ a západ.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt pozostávajúci zo vstupnej chodby, kuchyne, dvoch obytných miestností, kúpeľne, samostatného WC, príslušenstvo bytu tvorí pivnica v suteréne domu a loggia. Byt je situovaný v stredovej sekcii, na 4. nadzemnom podlaží bytového domu (3.poschodie). Podľa údajov z predloženého znaleckého posudku sa jedná o byt s vykonanými rekonštrukčnými zásahmi - rekonštrukcia jadra, kuchyne, výmena nášlapných vrstiev podláh, výmena zariadenia kúpeľne a WC, obnovenie povrchových úprav stien. Vzhľadom na uvedené je uvažované štandardné vybavenie bytu, po rekonštrukcii v priemernom štandarde.

Svojím dispozičným riešením, vybavením a situovaním je určený na celoročné bývanie. Iný účel využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo evidované na liste vlastníctva č. 6701 k.ú. Trenčín
- Zápisy v poznámkach na LV č.6701 k.ú. Trenčín
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu (byt nebol sprístupnený)

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Koeficient polohovej diferenciácie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,2 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou hodnoteného bytu a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,200	10	12,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu				

	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,200	6	7,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,400	10	24,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,200	6	7,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,200	5	6,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,600	9	32,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,660	7	4,62
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	4	4,80
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,400	20	48,00
	<i>po priemernej rekonštrukcii</i>				
	Spolu			145	289,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 289,02 / 145$	1,993
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 51\,713,26 \text{ Eur} * 1,993$	103 064,53 Eur

3.1.3 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnávanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu www.reality.sk. Mernou jednotkou porovnávania je 1 m² podlahovej plochy bytu, porovnávanie je vykonané percentuálnymi prírážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vzhľadom na výmeru bytu vybrané 2-izbové byty po rekonštrukčných zásahoch. Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny, cena bola upravená o 5,0 % nadol.
- polohové - porovnávané byty č. 1, 2 boli situované lepšie z titulu dostupnosti občianskej vybavenosti a vzdialenosti od centra mesta ako hodnotený byt, byt č. 3 bol situovaný v porovnateľnej lokalite.
- fyzické - vo fyzických faktoroch boli zohľadnené príslušenstvo bytu (pivnica, balkón, loggia) a stupeň vykonanej rekonštrukcie. Hodnotený byt je po priemernej rekonštrukcii. Porovnávané byty boli prevažne rekonštruované, byt č. 3 v menšom rozsahu (prevažne pôvodný stav).

Ponukové ceny boli objektivizované znížením o predpokladanú hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom.

Počet MJ stavby: 54,00 m²

Zoznam porovnávaných stavieb (popisy sú prevzaté z ponúk)

REZEROVANE Ponúkame na predaj dvojizbový byt na Juhu v Trenčíne

PROXAM reality -Ponúkame na predaj dvojizbový byt v Trenčíne na sídlisku Juh, Kyjevská ulica. Byt sa nachádza na treťom poschodí zatepleného bytového domu s výťahom. Asi v roku 2008 prešiel byt rekonštrukciou . Má rozlohu 47 m² , v chodbe je veľká vstavaná skriňa , z chodby sa vchádza do obývačky, odtiaľ do kuchyne a do spálne . Kúrenie v byte je centrálné , k dispozícii je aj optický internet. Podlahy v izbách sú plávajúce , v kuchyni , v chodbe a kúpeľni je dlažba. K bytu prislúch aj pivnica a loggia.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.reality.sk/byty/rezervovane-ponukame-na-predaj-dvojizbovy-byt-na-juhu-v-trencine/JuJoRy7-QYE/
Dátum k dokladu:	25. 11. 2024
Počet MJ stavieb:	47,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	102 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	101 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	2 148,94 Eur/m ²

DIRECTREAL|2 - izbový byt na výbornej adrese v Trenčíne

Directreal Pro - Ponúkame Vám na predaj 2 - izbový byt v tehlovom bytovom dome v Trenčíne - časť Sihoť I na ulici Hurbanova.

Byt o rozlohe 49 m² sa nachádza na 2. poschodí.

Dispozične pozostáva z chodby, kúpeľne s WC, izby a obývacej izby s kuchynským kútom.

Byt je po čiastočnej rekonštrukcii, menšiu investíciu si vyžaduje iba kúpeľňa.

K bytu patrí pivnica.

Náklady na bývanie sú nízke.

Byt je príjemný a priestranný, odporúčam vidieť. Ideálny byt pre niekoho kto sa chce osamostatniť a je rovnako vhodný na investíciu.

Lokalita, v ktorej sa byt nachádza patrí medzi najvyhľadávanejšie v Trenčíne. Lokalita Sihoť v Trenčíne ponúka širokú občiansku vybavenosť vrátane obchodov, reštaurácií, škôl, škôlok, lekární a športových zariadení. Veľkou výhodou je taktiež skvelá dostupnosť do prírody, ktorá je vzdialená len pár metrov od bytu.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.reality.sk/byty/directreal-2-izbovy-byt-na-vybornej-adrese-v-trencine/JuUmicuyU3Y/
Dátum k dokladu:	3. 1. 2025
Počet MJ stavieb:	49,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	111 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 000,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	110 000,00 Eur
Cena stavby na MJ:	2 244,90 Eur/m ²

NA PREDAJ VEĽKÝ A SLNEČNÝ, TEHLOVÝ 2- IZBOVÝ, BYT V TRENČÍNE, 66M2, LOGGIA, SUPER LOKALITA!

TUreality ponúka na predaj veľký, tehlový 2-izbový byt (až 66 m²!!) v Trenčíne, ul. Strojárska. Nachádza sa na 3. poschodí z 3, v tehlovom bytovom dome bez výťahu. K bytu bola prirobená nová veľká loggia o rozlohe 6 m². Veľkou výhodou tejto nehnuteľnosti je, že sa dá prerobiť na plnohodnotný 3-izbový byt, má vlastné kúrenie, je slnečný a nachádza sa vo výbornej pokojnej lokalite s dobrou dostupnosťou do mesta a kompletnou občianskou vybavenosťou. Je v pôvodnom stave, vymenené boli iba okná. Je vypratý a nachystaný na rekonštrukciu. K bytu patria dve pivnice /jedna veľká, jedna menšia/. Parkovanie je bezproblémové. Náklady sa pohybujú do 150 euro pre 3-člennú rodinu.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.reality.sk/byty/na-predaj-velky-a-slnecky-tehlovy-2-izbovy-byt-v-trencine-66m2-loggia-super-lokalita/JuylM7_n4_Q/
Dátum k dokladu:	12. 12. 2024

Počet MJ stavieb:	66,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	123 000,00 Eur
Odhadovaný podiel pozemku:	1 200,00 Eur
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	121 800,00 Eur
Cena stavby na MJ:	1 845,45 Eur/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	REZERVOVANÉ Ponúkame na predaj dvojizbový byt na Juhu v Trenčíne	DIRECTREAL 2 - izbový byt na výbornej adrese v Trenčíne	NA PREDAJ VEĽKÝ A SLNEČNÝ, TEHLOVÝ 2- IZBOVÝ, BYT V TRENČÍNE, 66M2, LOGGIA, SUPER LOKALITA!
Cena porovnateľného majetku [Eur]	101 000,00 (ponuková cena)	110 000,00 (ponuková cena)	121 800,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	2 148,94	2 244,90	1 845,45
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 5,00 %	- 5,00 %	- 5,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	± 0,00 %	- 10,00 %	- 7,00 %
- vplyv polohy bytového domu v obci	zhoda	horšie	horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	+ 10,00 %
- technický stav bytu	zhoda	zhoda	lepšie
Spolu:	- 5,00 %	- 15,00 %	- 2,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	2 041,49	1 908,17	1 808,54
Priemerná porovnateľná hodnota			1 919,40 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

REZERVOVANÉ Ponúkame na predaj dvojizbový byt na Juhu v Trenčíne: $2\,148,94 + 2\,148,94 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 2\,041,49$ Eur/m²

DIRECTREAL|2 - izbový byt na výbornej adrese v Trenčíne: $2\,244,90 + 2\,244,90 \cdot (-0,0500 - 0,1000 + 0,0000) = 1\,908,16$ Eur/m²

NA PREDAJ VEĽKÝ A SLNEČNÝ, TEHLOVÝ 2- IZBOVÝ, BYT V TRENČÍNE, 66M2, LOGGIA, SUPER LOKALITA!:

$1\,845,45 + 1\,845,45 \cdot (-0,0500 - 0,0700 + 0,1000) = 1\,808,55$ Eur/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(2\,041,49 + 1\,908,16 + 1\,808,55) / 3 = 1\,919,40$ Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 919,40 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠHs = 54 m ² * 1 919,40 Eur/m ²	103 647,60 Eur

3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

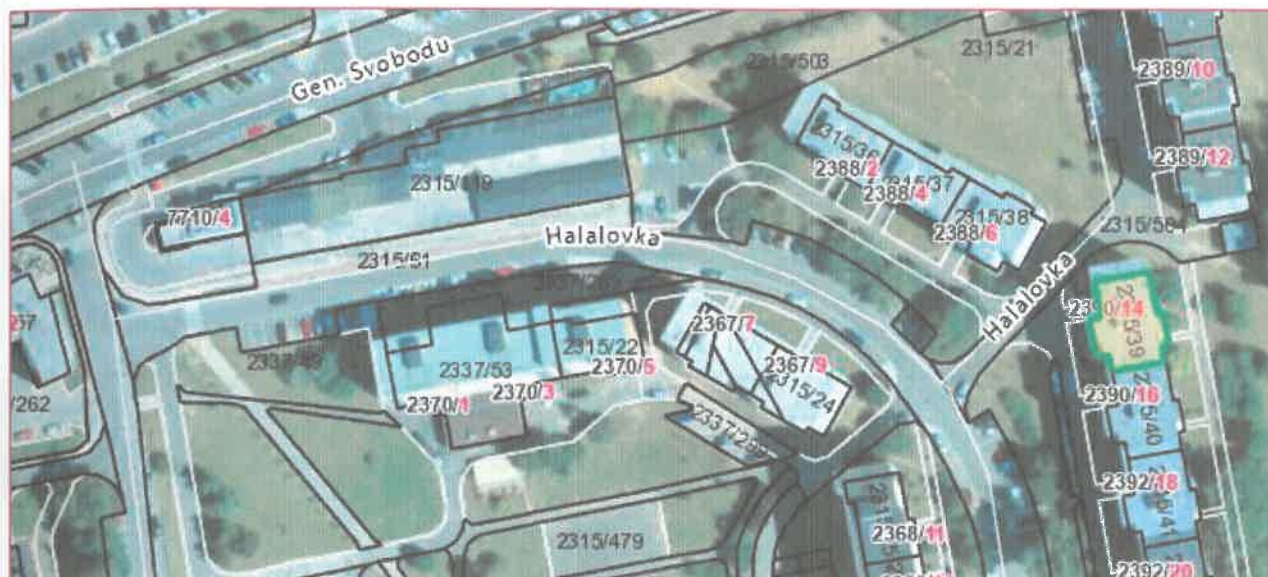
Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	103 064,53
Porovnávacia metóda	103 647,60

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu bola použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti.

VŠH stavieb = 103 064,53 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch prac. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú.Trenčín, v mestskej časti sídlisko Juh, na ulici Halalovka, v krajskom meste Trenčín s počtom 54 065 obyvateľov (wikipedia, 31. 12. 2023), ktorý je v celosti zastavaný obytným domom č.s.2390. Pozemok je situovaný v dobrej lokalite s dobrou dostupnosťou do centrálnej časti krajského mesta Trenčín - úrady, banky, služby, kompletná obchodná sieť, obchodné centrá, Fakultná nemocnica s poliklinikou, kultúrne a športové zariadenia. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (základná škola, reštauračné zariadenia, materská škola, prevádzky a služby, Obchodné centrum južanka). V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú zástavky MHD, pošta, dostupnosť medzimestskej autobusovej a železničnej dopravy je do 10-15 min autom. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemky sú mierne svahovité, po terénnych úpravách. Pozitívny vplyv na hodnotu pozemkov má ich situovanie v rámci sídelného útvaru.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2315/39	zastavaná plocha a nádvorie	229,00	1/1	54/2691	4,60
2315/40	zastavaná plocha a nádvorie	227,00	1/1	54/2691	4,56
Spolu výmera					9,16

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _i	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných	1,50

koeficient technickej infraštruktúry pozemku	sietí)		
k_z			
koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60	
k_R			
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	4,2588
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,2588$	113,11 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2315/39	$229,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1/1*54/2691$	519,78
parcela č. 2315/40	$227,00 \text{ m}^2 * 113,11 \text{ Eur/m}^2 * 1/1*54/2691$	515,24
Spolu		1 035,02

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, sídlisko Juh, ul. Halalovka 16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 54/2691.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, sídlisko Juh, ul. Halalovka 16, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemkoch parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín vo výške 54/2691 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, sídlisko Juh, ul. Halalovka 16	1/1	103 064,53
Pozemky		
pozemok - parc. č. 2315/39 (4,6 m ²)	1/1 z 54/2691	519,78
pozemok - parc. č. 2315/40 (4,56 m ²)	1/1 z 54/2691	515,24
Spolu pozemky (9,16 m²)		1 035,02
Všeobecná hodnota celkom		104 099,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		104 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedemstoštyritisíc Eur		

V Žiline, dňa 13.01.2025



Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 065/2024 zo dňa 27.11.2024
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6701 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, vytvorená cez katastrálny portál
- Kúpna zmluva zo dňa 19.9.2020.
- Výpočtový list pre stanovenie ceny bytu podľa § 18 zák. 182/1993 Z.z. zo dňa 16.8.2005 (údaj o začiatku užívania bytového domu- rok 1992
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia (z predloženého znaleckého posudku a z obhliadky 19.12.2024)
- Ponuky z realitných portálov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 18.12.2024
Čas vyhotovenia : 16:16:16
Údaje platné k : 17.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6701 ČIASŤ ČERNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2315/39	229	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							
2315/40	227	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluuvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2390	2315/40 2315/39	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
16	3	34	

		domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 54/2691	
Súpisné číslo 2390		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
104	Svrblík Adrián r. Svrblík, T.Vansovej 2743/2, Trenčín, PSČ 911 08, SR, Dátum narodenia: 10.02.1997		1/1
Titul nadobudnutia: V-6336/2020 Kúpna zmluva, zm. č. 7438/2020			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P-550/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe na nehnuteľnosti: byt č. 34 s podielom 54/2691 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 2390 na parc.č.2315/39, 2315/40 a na pozemkoch registra CKN parc.č.2315/39, 2315/40, veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951, na základe V-7611/2021, zm.č.2979/24			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

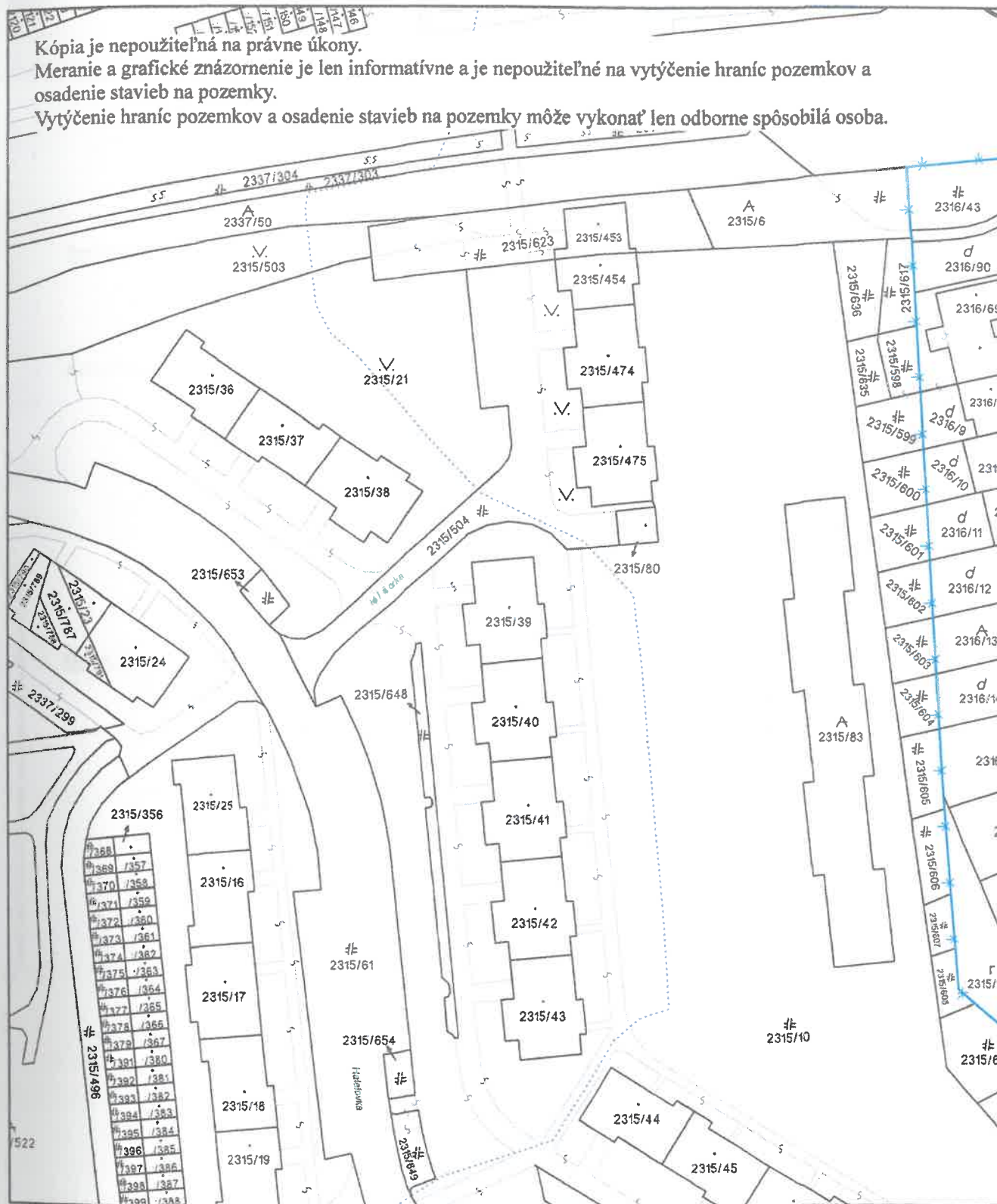
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 104	V 4835/05 - na byt č.34 záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/93 Z.z., 7438/20
Vlastník poradové číslo 104	V 4835/05 - vecné bremeno: pre vlastníka bytu č.34 právo vstupu a prechodu cez dom s.č.2390 na parc.č.2315/39, 2315/40 v prospech mesta Trenčín. 7438/20
Vlastník poradové číslo 104	V-7611/2021 Záložné právo na byt č.34 s podielom 54/2691 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 2390 na pozemku registra C KN parcelné číslo 2315/39, 2315/40 a na pozemkoch registra CKN parcelné číslo 2315/39 a 2315/40 v prospech Prima Banka, a. s., Hodžova 11, Žilina, IČO:31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000832861 zo dňa 06.10.2021, zm. č. 5436/21

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	Obec	Katastrálne územie
	Trenčín	Trenčín	Trenčín
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2315/39		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 18.12.2024 16:18:38		Bez autorizácie	
Údaje platné k 17.12.2024 18:00:00			

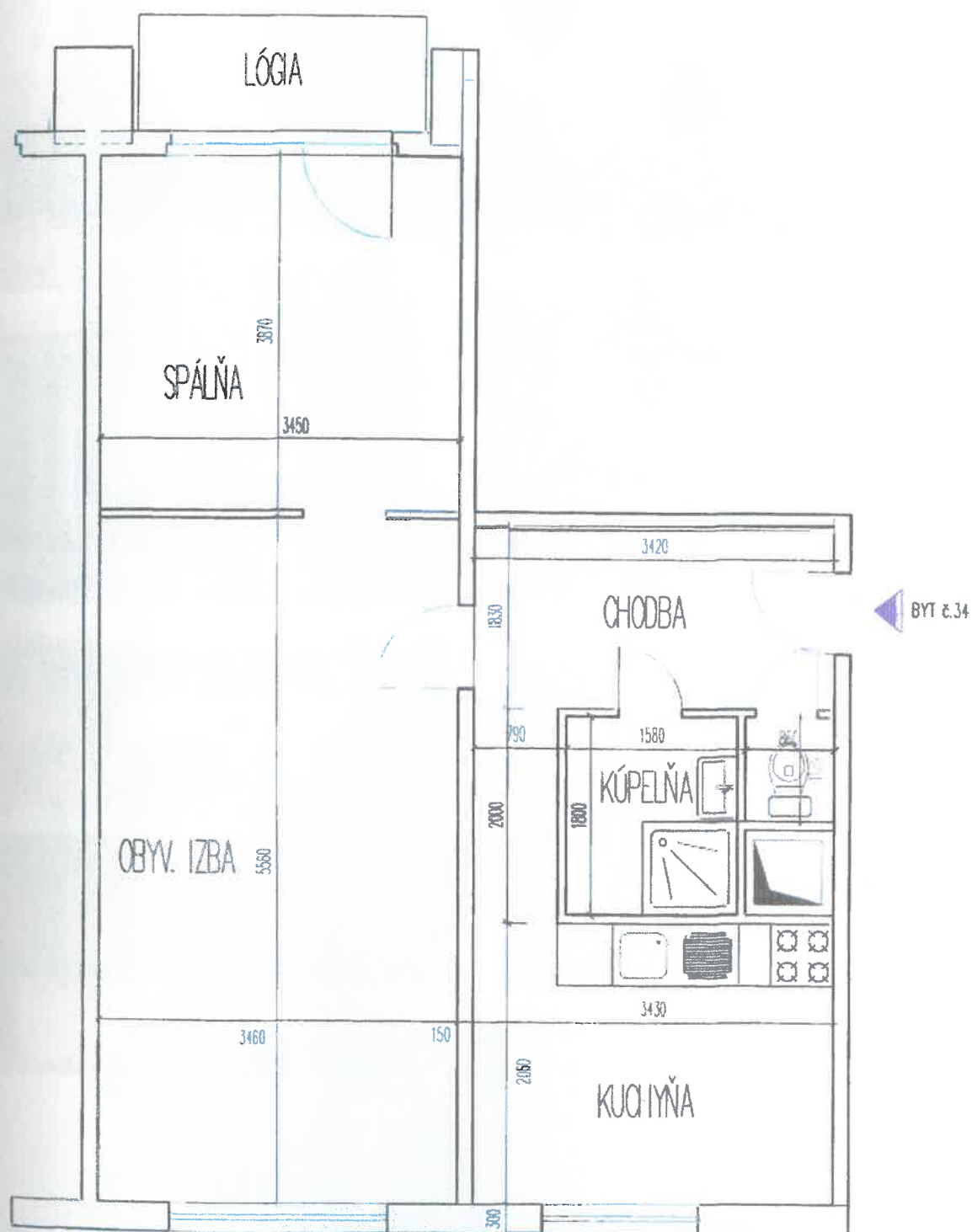
V Ý P O Č T O V Ý L I S T
 na stanovenie ceny bytu podľa § 18, zák. 182/1993 Z.z.
 a podľa zák. 151/1995 Z.z. a ceny pozemku

1. Podlahová plocha domu	TRENČÍN Halalovka	2390
2. Podlahová plocha domu		034
3. Podlahová plocha domu v m2		2693.71
z toho podlahová plocha bytov a pivníc		2693.71
4. Výmera pozemku podľa LV		456.00
5. Podlahová plocha bytu v m2		54.22
z toho podlahová plocha pivnice		2.77
6. Podiel na spoločných častiach, zariadeniach a prístupoch k domu a podiel na pozemku		54/2693
7. Rok začatia výstavby		04/1988
8. Rok ukončenia výstavby		10/1992
9. Vek domu v rokoch		14
10. Hrubá cena domu v Sk		11.437.690,-
11. Státny príspevok zaokr. v Sk		3.675.036,-
12. Sadzba 2% opotrebenia za každý rok		3.202.553,-
13. Minimálna cena domu, minimálne		4.560.103,-
14. Cena na m2 podl.plochy v Sk		1.690.87
15. Cena bytu zaokrúhlene v Sk		91.787,-
16. Základná cena - ods. 4 § 18 zák. 151/1995 Z.z.		27.536,-
17. Cena bytu na odpočítaní zákonnej zrážky		54.251,-
- daň z bytu v Sk		
18. Cena bytu podľa § 15 odst.1 vyhl. 465/1991 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa		
LV x 500 - Sk x podiel v Sk		4.550,-
19. Cena bytu a pozemku celkom v Sk		68.841,-

1st

16.8.2005

PÔDORYS BYTU č.34, Halalovka 2390/16, Trenčín



FOTODOKUMENTÁCIA ZO DŇA 19.12.2024

Byt č.34 na 3.p. (4.NP) bytového domu č.s.2390 na parc. KN č. 2315/39, 2315/40 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, sídlisko Juh, ul. Halalovka 16



Bytový dom



Vchod do bytového domu



Spoločné priestory vchodu, výťah



Spoločné priestory vchodu, schodisko



rozvody sietí



Vstup do bytu



Výzva na poskytnutie súčinnosti

FOTODOKUMENTÁCIA ZO ZP č. 188/2021 Ing. B. Brezovskej



pivnica pridelená k bytu



vstup do bytu



kuchyňa



kúpeľňa



WC



chodba



Obývacia izba



Spálňa

[Reality.sk](#)[Byty](#)[Byty Trenčín](#)[2 izbový byt Trenčín](#)[2 izbový byt Trenčín Predaj](#)[2 izbový byt Trenčín Predaj - Čiastočná rekonštrukcia](#)

(JwRy7-QYE) - Aktualizovaný 25. 11. 2024 - 1 publikácia: 06. 07. 2024

REZERVOVANÉ Ponúkame na predaj dvojizbový byt na Juhu v Trenčíne



Kyjevská
Trenčín - Slovensko

[A ukázať na mape](#)

102 000 €

Základné informácie

Druh: 2 izbový byt

Typ: Predaj

Úžitková plocha: 0 m²

Info

PROXAM realty - Ponúkame na predaj dvojizbový byt v Trenčíne na sídlisku Juh, Kyjevská ulica. Byt sa nachádza na treťom poschodí zatepleného bytového domu s výťahom. Asi v roku 2008 prešiel byt rekonštrukciou. Má rozlohu 47 m². v chodbe je veľká vstavaná skriňa, z chodby sa vchádza do obývačky, odtiaľ do kuchyne a do spálne. Kúrenie v byte je centrálné, k dispozícii je aj optický internet. Podlahy v izbách sú plávajúce, v kuchyni, v chodbe a v kúpeľni je dlažba. K bytu prislúchajú aj pivnica a loggia. Byt je kúpou okamžite voľný a čaká na nového majiteľa.

Viac informácií a obhliadku vám zabezpečí Katarína Opatovská

[Prečítať menej](#)

Charakteristika

Podlažie: 3

Stav nehnuteľnosti: Čiastočná rekonštrukcia

[Zobrazíť viac](#)


[Realit.sk](#)
[Byty](#)
[Byty Trenčín](#)
[2 izbový byt Trenčín](#)
[2 izbový byt Trenčín Predaj](#)
[2 izbový byt Trenčín Predaj - čiastočná rekonštrukcia](#)


(JuUmicuyUSY) aktualizovaný: 03.01.2025 - 1 publikácia: 03.02.2025

DIRECTREAL2 - izbový byt na výbornej adrese v Trenčíne



Hurbanova
Trenčín · Slovensko

[Ukážť na mapě](#)

111 000 € 2265 €/m²

Základné informácie

Druh:	2 izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	49 m²

Info

Directreal Pro - Ponúkame Vám na predaj 2 - izbový byt v tehlovom bytovom dome v Trenčíne - časť Sihot' na ulici Hurbanova. Byt o rozlohe 49 m² sa nachádza na 2. poschodí. Dispozične pozostáva z chodby, kúpeľne s WC, izby a obývacej izby s kuchynským kútom. Byt je po čiastočnej rekonštrukcii, menšiu investíciu si vyžaduje iba kúpeľňa. K bytu patrí pivnička. Náklady na bývanie sú nízke.

Byt je príjemný a priestorový, odporúčam vidieť. Ideálny byt pre niekoho kto sa chce osamostatniť a je rovnako vhodný na investíciu.

Ľokalita, v ktorej sa byt nachádza patrí medzi najvyhľadávanejšie v Trenčíne. Ľokalita Sihot' v Trenčíne ponúka širokú občianku vybavenosť vrátane obchodov, reštaurácií, škôl, škôlok, lekární a športových zariadení. Veľkou výhodou je taktiež skvelá dostupnosť do prírody, ktorá je vzdialená len pár metrov od bytu.

V prípade záujmu o obhliadku alebo bližšie informácie ma neváhajte kontaktovať na tel.č. 0918 050 383.

Podlahová plocha m²: 49

Loggia: Nie

Výťah: Nie

Stav: Po čiastočnej rekonštrukcii

Poschodie: 2/2

Konštrukcia bytu: Tehla

Možnosť kúpy na úver: Áno

Zálohový predpis / mesiac EUR: 90

Okná: Plastové

Kuchynská linka: Nová

Spotrebiče: Chladnička, Mraznička, Elektrická varná doska, Elektrická rúra, Mikrovlnná rúra, Pračka

Kúpeľňa: Zánovná

WC: Zánovné

Podlahy: Plávajúca podlaha, Dlažba

Bezpečnostné dvere:
Svetové strany: V
Kúrenie: Ústredné + merače tepla
Zateplený dom: Nie
Forma vlastníctva: Osobné
Pivnica: Áno

Viac informácií o nehnuteľnosti: <http://y9.sk/oTU>

Kontakt na makléra:
Kristína Weldlová
+421918050383
kweldlova@directreal.sk

...

[Prečítať menej](#)

Charakteristika

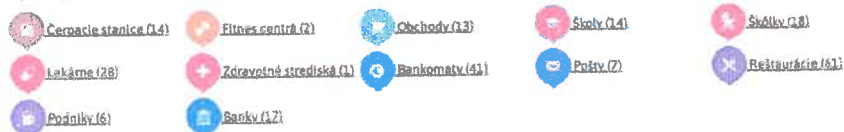
[Zobraziť viac](#)



Zaujala Vás táto nehnuteľnosť?
Nečakajte a dohodnite si termín obhliadky ešte dnes.

[Požiadajte o termín obhliadky](#)

Vybavenosť v okolí



Nehnuteľnosť na mape



Kontakt na predajcu



Kristína Weldlová
Directreal Pro
[+4219180... zobrazíť číslo](#)



Direct Real, spol. s r.o.
Nám. sv. Anny 355 - 91101, Trenčín (Slovensko)
[Čiastka ponuka spoločnosti](#)

Kontaktný formulár

Meno a priezvisko

E-mail

Telefónne číslo

Dobrý deň,
na Reality.sk som našiel tento inzerát -
<https://www.reality.sk/byty/directreal-2-izbovy-byt-na-vybornej-adrese-v-trencine/juUmicuyU3V/>

Prosím, kontaktujte ma ohľadom ďalších informácií

* Polia označené hviezdikou sú povinné

Vaše údaje zadane do kontaktného formulára budú odoslané konkrétnemu predajcovi a aj spoločnosti United Classifieds, s.r.o. Blížšie informácie k ochrane osobných údajov [kliknite tu](#)



[Reality.sk](#)
[Byty](#)
[Byty Trenčín](#)
[2 izbový byt Trenčín](#)
[2 izbový byt Trenčín Predaj](#)
[2 izbový byt Trenčín Predaj - Čiastočná rekonštrukcia](#)


(JuyIM7_n4_Q) Aktualizovaný: 12.12.2024 • 1. aktualizácia: 12.12.2024

NA PREDAJ VEĽKÝ A SLNEČNÝ, TEHLOVÝ 2- IZBOVÝ, BYT V TRENČÍNE, 66M2, LOGGIA, SUPER LOKALITA!



Trenčín - Slovensko

[Ukážť na mape](#)

123 000 € 1964 €/m²

Základné informácie

Druh:	2 izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	66 m ²

Info

TUreality ponúka na predaj veľký, tehlový 2-izbový byt (až 66 m2!) v Trenčíne, ul. Strojárska. Nachádza sa na 3. poschodí z 3, v tehlovom bytovom dome bez výťahu. K bytu bola prirobená nová veľká loggia o rozlohe 6 m2. Veľkou výhodou tejto nehnuteľnosti je, že sa dá prerobiť na plnohodnotný 3-izbový byt, má vlastné kúrenie. Je slnečný a nachádza sa vo výbornej pokojnej lokalite s dobrou dostupnosťou do mesta a kompletnou občianskou vybavenosťou. Je v pôvodnom stave, vymenené boli iba okná. Je vypratáný a nachystaný na rekonštrukciu. K bytu patria dve pivnica /jedna veľká, jedna menšia/. Parkovanie je bezproblémové. Náklady sa pohybuju do 150 euro pre 3-člennú rodinu. Energetický certifikát nebol predložený. Pokiaľ hľadáte príjemné bývanie, ktoré si pripravíte podľa vlastných predstáv, toto je ponuka priamo pre vás. Pre viac info ma prosím kontaktujte: Mgr. Simona Janíková +421 41 3217800, janikova@tureality.sk, cernanska@tureality.sk..

[Prečítať menej](#)

Charakteristika

Úžitková plocha:	66 m ²
Počet nadzemných podlaží:	1

[Zobrazíť viac](#)



Zaujala Vás táto nehnuteľnosť?
Nečakajte a dohodnite si termín obhliadky ešte dnes.

[Požiadat o termín obhliadky](#)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 1/2025.

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



