Znalec : Ing. Róbert G E R G I Č, RSc. Hurbanova 49 LEOPOLDOV 920 41
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 910900.
tel. 0905 - 618 211, e-mail : robert.gergic@gmail.com

Zadávateľ : **Plemenárske služby Slovenskej republiky, š.p.**
ul. Starohájska 29, 852 27 B R A T I S L A V A

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 26.8.2026



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 133 / 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností : **Administratívnej budovy súp.č. 3793** s príslušenstvom a pozemkami parcely registra "C" KN č.: 1082 a 1083. Nehnuteľnosti sa nac**Administratívnej** hádzajú na ul. A. Sládkoviča č. 26 v obci Trnava, k.ú. Trnava a sú zapísané na LV č. 3189 Katastrálneho odboru OÚ v Trnave.

Znalecký posudok je spracovaný k zamýšľanému prevodu vlastníctva, v zmysle Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Počet listov posudku / z toho príloh : 30 / 16

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Leopoldove dňa 12.10.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :
Podľa objednávky zo dňa 26.8.2026, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : **Administratívnej budovy súp.č. 3793** s príslušenstvom a pozemkami parcely registra "C" KN č.: 1082 a 1083. Nehnuteľnosti sa nac**Administratívnej** hádzajú na ul. A. Sládkoviča č. 26 v obci Trnava, k.ú. Trnava a sú zapísané na LV č. 3189 Katastrálneho odboru OÚ v Trnave.

2. Účel znaleckého posudku : K zamýšľanému prevodu vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 2.9.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 12.10.2026

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 26.8.2026
- Základné údaje z Pasportu budovy vypracoval Ing. Tvarog. r. 2025
- Pôdorysy suterénu, prízemia a poschodia
- Energetický štítok - ako doklad o veku stavby

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 3189, zdroj katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zdroj katastrálny portál
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia
- Mapa širších vzťahov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností
- Zákon č. 25/2025 Z.z. - Stavebný zákon
- Vyhláška ÚÚPaV č. 59/2025 Členenie stavieb
- Vyhláška č. 60/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu
- Zákon č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, novelizovaná Vyhl. č. 34/2020 Z.z. zo dňa 1.3.2020
- 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 Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z.z. - Klasifikácii stavieb
- 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 obstavaného 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
- Vyhláška č. 160/2023, ktorým bola novelizovaná Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o Znalcoch a tlmočníkoch

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

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

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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 stanovený podľa posledných údajov publikovaných ÚSI Žilina platných pre 2. Q. 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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:

Pretože pre posudzovaný prípad nebolo možné získať žiadne preukázateľné údaje o prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností, porovnateľnú metódu nemožno použiť priamo, len ako doplnkový spôsob hodnotenia, ktorým možno overiť súlad medzi vypočítanou všeobecnou hodnotou a súčasným stavom na realitnom trhu. K tomu možno

použiť verejnú ponuku prenájmu porovnateľných nehnuteľností, ktorá je pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti len obmedzená. Z tohto dôvodu je porovnávacia metóda z ďalších výpočtov vylúčená.

Posudzovaná nehnuteľnosť je Administratívna budova s príslušenstvom a pozemkami.

Objekt - administratívnu budovu je možné využívať na podnikanie s cieľom dosahovania zisku. Z toho dôvodu je potrebné stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou, pretože dosiahnuteľný výnos (z reálneho aj prípadného prenájmu) je jedným z faktorov stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Okrem tejto metódy bude VŠH stavieb stanovená i metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

Technická hodnota nehnuteľnosti je upravená tak, aby zobrazovala skutočnú hodnotu nehnuteľnosti z pohľadu jej situovania na trhu, resp. ďalších faktorov, ktoré majú vplyv na predajnú cenu. Týchto faktorov je celkom 19 a sú uvedené v predchádzajúcom odseku a pri výpočte koeficientu polohovej diferenciácie. Technickou hodnotou sa rozumie východisková hodnota stavby znížená o primerané opotrebenie (amortizáciu), stavby rovnakého typu a využitia, za predpokladanej bežnej údržby stavby.

TH = VH - HO

VH - Východisková hodnota
HO - Hodnota opotrebenia stavby

Východisková hodnota : je hodnota, za ktorú by bolo možné rovnakú, alebo porovnateľnú stavbu postaviť v čase ohodnotenia (bez odpočtu opotrebenia) . Východisková hodnota bude stanovená na základe vzťahu.

$VH = M . (RU . K_{cu} . km)$

VH - Východisková hodnota
M - Počet merných jednotiek
RU - Rozpočtový ukazovateľ na mernú jednotku - výpočet metodikou ÚSI Žilina
K_{cu} - Koeficient vyjadrujúci nárast cien kcú = 4,199

km - Koeficient územného vplyvu

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre stanovenie VŠH pozemkov bude použitá metóda polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania nie je použitá, nakoľko nie je známy súbor aspoň troch pozemkových nehnuteľností, ktorých prevod sa realizoval v ostatnom čase a boli by známe hlavne ekonomické faktory (dátum prevodu, spôsob platby, výška kúpnej ceny a pod.) z kúpnych zmlúv.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3189 v k. ú. Trnava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo : 3189

A - Majetková podstata :
STAVBY : Administratívna budova súp.č. 3793, na parc.č. 1082

PARCELY registra "C" : - parc.č. 1082 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 375 m^2
- parc.č. 1083 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 351 m^2

B - Vlastníci : 1. Plemenárske služby SR, š.p. Starohájska 29,Bratislava v 1/1

C - Ťarchy : Bez zápisu
D - Iné údaje : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 2.9.2026, za účasti zástupcu objednávateľa p. Kiaca, ktorý doložili všetky podklady k vyhotoveniu znaleckého posudku. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 2.9.2026.

d) Technická dokumentácia :

Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Pri miestnom šetrení bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Administratívnej budovy prevzatá z PAsportu budovy v rozsahu suterénu, prízemia, poschodia a rezu. Dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a súhlasí s predloženou dokumentáciou. Pôdorysy a priečny rez tvoria prílohu znaleckého posudku.
Kolaudačné rozhodnutie k predmetnej stavbe nebolo doložené, vek stavby je stanovený na základe predloženého Energetického štítku, kde je uvedený rok kolaudácie 1975, zároveň posledná významnejšia obnova budovy je datovaná na r. 2022.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Právna dokumentácia - list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy sú dokladom, že nehnuteľnosti sú vlastnícky vysporiadané. Skutkový stav sa zhoduje s popisnými a geodetickými údajmi z KN, stavba administratívnej budovy je zapísaná na LV č. 3189 a v kópii z katastrálnej mapy je zakreslená vo svojom skutočnom pôdoryse.

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

STAVBY

- Administratívna budova súp.č. 3793, na parc.č. 1082

Ploty

- Plot od ulice

Vonkajšie úpravy

- Vodovodná prípojka
- Vodomerná šachta
- Kanalizačná prípojka
- Kanalizačná revízna šachta
- Plynová prípojka
- Elektrická NN prípojka
- Spevnené plochy
- Predložené schody

POZEMKY

- Parcely registra "C" KN č .: 1082 a 1083

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Administratívna budova súp.č. 3793, na parc.č. 1082

Všeobecný popis nehnuteľnosti :

Predmetom ohodnotenia je administratívna budova súp.č. 3793, ktorá sa nachádza na ulici Andreja Sládkoviča č. 26 v širšom centre zastavaného územia krajského mesta Trnava, k.ú Trnava. Budova je čiastočne podpivničená stavba s dvomi nadzemnými podlažiami. Zastrešenie je pôvodnou valbovou strechou a sústavou plochých striech schodiska a priestorov orientovaných do dvora. Objekt bol daný do užívanie v roku 1975, v roku 2012 vlastník na objekte vymenil pôvodné drevené okná za plastové, obvodové konštrukcie boli zateplené EPS doskami a bola realizovaná nová tenkovrstvá, silikónová fasáda. Pôvodné radiátory nahradili panelové typ Korad. Celkovú životnosť pre murované budovy stanovujem na 100 rokov.

Napojenie objektu na inžinierske siete zásobovanie vodou - prípojkou napojenou na verejný vodovod, vodomerná šachta je v ľavom rohu pozemku, v predzáhradke, odkanalizovame - kanalizačnou prípojkou vedenou poza budovu a zaústenou do verejnej kanalizácie, elektro - zemnou prípojkou od oplotenia do rozvádzača v budove. Plyn - prípojkou plynu napojenou na verejný plynovod, HUP sa nachádza na oplotení, na hranici pozemku pri vstupných vrátach.

Dispozičné riešenie:

Suterén - I.PP : Schodisko, chodba , plynová kotolňa a dva sklady.
Prízemie - I.NP : Schodisko, zasadačka, WC, kuchyňka 4 x kancelária.
Poschodie - II.NP : Schodisko, WC, 4 x kancelária

Stavebno-konštrukčný popis budovy :

Administratívna budova je postavená ako klasická murovaná stavba, dispozične pozostáva z kancelárií, chodieb a technicko-sociálneho vybavenia. Objekt je založený na betónových základových pásoch. Nosné obvodové steny suterénu sú z liateho betónu, bez zvislej, resp. s poškodenou izoláciou. Nadzemné podlažia sú murované z tehál o skladobnej hr. 45 cm. Fasády sú nové, zateplené tepelnoizolačnými doskami EPS o hr. 50 mm. Stropy sú s rovným podhľadom, betónové, liate. Šikmá strecha je pokrytá pálenou krytinou, podstrešný priestor - podlaha je zateplená minerálnou vlnou hr. 300 mm. Ploché strechy sú pochôdzne, klampiarske konštrukcie sú kompletné z pozinkovaného plechu žľaby a zvody. Vertikálne prepojenie podlaží je betónovým dvojramenným shodiskom s povrchom z brúseného terazza. Podlahy sú podľa riešené účelu využitia priestorov, v kanceláriách lepené PVC, alebo keram. dlažbou v sociálnych priestoroch. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké. Okná sú všade plastové s izolačným dvojsklom. dvere náplňové v oceľových zárubniach, vstupné sú plastové. Budova je vybavená rozvodom vody, kanalizácie, plynu, svetelnou a motorickou inštaláciou istenou ističmi. Vykurovanie je ústredné s kotlom na zemný plyn zn. Protherm, ktorý je osadený v pivnici. ÚK je s oceľovými rozvodmi a panelovými radiátormi Korad. V letných mesiacoch chladenie zabezpečujú dve klimatizačné jednotky.

Stavba administratívnej budovy je v dobrom technickom stave, ktorý reflektuje realizované udržiavacie práce spojené s výmenou okien, zateplením fasády, čiastočnou výmenou ÚK a ostatných drobných úprav. Opotrebenie bude vypočítané analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Zrovnaná hrúbka kubatúry základov - štyri % z celkovej výšky	0,00
143,49 *12,50*0,04	71,75
Spodná stavba	
62,42*1,70	106,11
Vrchná stavba	
11,05*8,40*8,0+2,0*5,45*11,0+(4,70*4,95)*4,0+(5,0*3,30)*4,0	1 021,52
Zastrešenie	
8,40*3,50*(11,05/2-4,50/6-4,50/6)	118,34
Obstavaný priestor stavby celkom	**1 317,72**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 Eur/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	5,75*4,85+5,45*5,80+1,95*1,50	62,42		2,80	2,8
Nadzemné	1	11,05*8,40+2,0*5,45+4,70*4,95+5,0*3,30	143,49	Repr.	3,0	3
Nadzemné	2	11,05*8,80+2,0*5,45	108,14	Repr.	3,0	3

Priemerná zastavaná plocha: (143,49 + 108,14) / 2 = 125,82 m^2
Priemerná výška podlaží: (62,42 * 2,8 + 143,49 * 3 + 108,14 * 3) / (62,42 + 143,49 + 108,14) = 2,96 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 125,82) = 1,1107
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,96) = 1,0095

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,60
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,23
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,68
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,53
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,23
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,15
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,23
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,23
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,38
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,23
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,30
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,23
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,23
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,08
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,15
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,23
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	**100,00**		**93,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 93,00 / 100 = 0,9300
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [Eur/m^3]

VH = 93,01 Eur/m^3 * 4,199 * 0,9300 * 1,1107 * 1,0095 * 0,939 * 1,10
VH = 420,6490 Eur/m^3

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	8,60	1975	200	51	2,19
2	Zvislé konštrukcie	18,23	1975	170	51	5,47
3	Stropy	9,68	1975	170	51	2,90
4	Zastrešenie bez krytiny	7,53	1975	150	51	2,56
5	Krytina strechy	2,15	1975	60	51	1,83
6	Klampiarske konštrukcie	1,08	2012	60	14	0,25
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,53	2012	60	14	1,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,23	2012	60	14	0,75
9	Vnútorné keramické obklady	2,15	2012	50	14	0,60
10	Schody	3,23	1975	150	51	1,10
11	Dvere	3,23	1975	70	51	2,35
12	Vráta	0,00	1975	0	0	0,00
13	Okná	5,38	2012	70	14	1,08
14	Povrchy podláh	3,23	1975	70	51	2,35
15	Vykurovanie	4,30	2022	50	4	0,34
16	Elektroinštalácia	6,45	2012	60	14	1,51
17	Bleskozvod	1,08	1975	60	51	0,92
18	Vnútorný vodovod	3,23	1975	60	51	2,75
19	Vnútorná kanalizácia	3,23	1975	60	51	2,75
20	Vnútorný plynovod	1,08	1975	60	51	0,92
21	Ohrev teplej vody	2,15	2022	40	4	0,22
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2022	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,23	2022	50	4	0,26
24	Výťahy	0,00	1975	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1975	0	0	0,00
	Opotrebenie					**34,86%**
	Technický stav					**65,14%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	420,6490 Eur/m^3 * 1317,72 m^3	554 297,60
Technická hodnota	65,14 % z 554 297,60 Eur	361 069,46

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Sklad vo dvore

POPIS STAVBY

Stavebno-technické vyhotovenie:

Stavba skaldu sa nachádza vo dvore, opiera sa o administratívnu budovu. Objekt je založený na betónových základových

pásoch, s vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové konštrukcie sú murované v skladobnej hr. do 30 cm, Strop je drevený trámový, pultová strecha je pokrytá asfaltovými natavovanými pásmi. Vnútorné omietky sú vápenné hladké, vonkajšie brizolitové. Podlahy sú z cementového poteru. Okná plastové s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere plastové. Zo sietí je v stavbe elektroinštalácia, nenachádza sa tu žiadne vybavenie. Stavba je v dobrom technickom stave, pravidelne udržiavaná. Celkovú životnosť stavby stanovujem na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1975	2,15*3,50	7,53	18/7,53=2,390

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	**Stropy**	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	**Klampiarske konštrukcie**	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.1 brizolit	480
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	**Okná**	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	**Podlahy**	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	**Elektroinštalácia**	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	**5055**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [Eur/m^2]
1. NP	(5055 + 0 * 2,390)/30,1260	167,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	167,80 Eur/m^2*7,53 m^2*4,199*1,10	5 836,14
Technická hodnota	27,14% z 5 836,14	1 583,93

2.2.2 Plot: Plot od ulice

Plot je zrealizovaný od ulice, v dĺžke 22,90 m.. Základy a podmurovka sú betónové po celej dĺžke, plot pozostáva z drátenného pletiva v rámoch. Stĺpiky sú oceľové, povrchová úprava sokla je nová z r. 2026. Výška plota je 1,80 m, jeho súčasťou sú kovové plotové vrátka a vráta.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	22,90m	700	23,24 Eur/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	22,90m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			**53,98 Eur/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	41,22m^2	435	14,44 Eur/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 4,90+18,0 = 22,90 m
Pohľadová plocha výplne: 22,90*1,80 = 41,22 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	1975	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(22,90m * 53,98 Eur/m + 41,22m^2 * 14,44 Eur/m^2 + 1ks * 249,12 Eur/ks + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 4,199 * 1,10	10 205,92
Technická hodnota	36,25 % z 10 205,92 Eur	3 699,65

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,90 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1975	51	14	65	78,46	21,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4,9 bm * 41,49 Eur/bm * 4,199 * 1,10	939,03
Technická hodnota	21,54 % z 939,03 Eur	202,27

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 Eur/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,40*1,50*1,40 = 2,94 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1975	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	2,94 m^3 OP * 254,27 Eur/m3 OP * 4,199 * 1,10	3 452,88
Technická hodnota	27,14 % z 3 452,88 Eur	937,11

2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,50+5,45+4,85+4,90 = 19,7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1975	51	14	65	78,46	21,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	19,7 bm * 17,59 Eur/bm * 4,199 * 1,10	1 600,56
Technická hodnota	21,54 % z 1 600,56 Eur	344,76

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná revízna šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 8600/30,1260 = 285,47 Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná revízna šachta	1975	51	14	65	78,46	21,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 Ks * 285,47 Eur/Ks * 4,199 * 1,10	1 318,56
Technická hodnota	21,54 % z 1 318,56 Eur	284,02

2.2.7 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,90 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1975	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4,9 bm * 14,11 Eur/bm * 4,199 * 1,10	319,35
Technická hodnota	27,14 % z 319,35 Eur	86,67

2.2.8 Vonkajšia úprava: NN prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 390/30,1260 = 12,95 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 bm * (12,95 Eur/bm + 0 * 7,77 Eur/bm) * 4,199 * 1,10	897,22
Technická hodnota	15,00 % z 897,22 Eur	134,58

2.2.9 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

Spevnené plochy sú zrealizované z liateho betónu vo dvore a pri vstupe. Plochy sú popraskané, ale funkčné.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 Eur/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 18,0*9,60+2,0*6,20+15,0*3,20 = 233,2 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	233,2 m^2 ZP * 8,63 Eur/m2 ZP * 4,199 * 1,10	9 295,61
Technická hodnota	23,33 % z 9 295,61 Eur	2 168,67

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Administratívna budova súp.č. 3793, na parc.č. 1082	554 297,60	361 069,46
Sklad vo dvore	5 836,14	1 583,93
Plot od ulice	10 205,92	3 699,65
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	939,03	202,27
Vodomerná šachta	3 452,88	937,11

Kanalizačná prípojka	1 600,56	344,76
Kanalizačná revízna šachta	1 318,56	284,02
Plynová prípojka	319,35	86,67
NN prípojka	897,22	134,58
Spevnené plochy	9 295,61	2 168,67
Celkom za Vonkajšie úpravy	**17 823,21**	**4 158,08**
Celkom:	**588 162,87**	**370 511,12**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Administratívna budova sa nachádza v západnej časti širšieho centra krajského mesta Trnava na ul. sv. A. Sládkoviča. Jedná sa o samostatne stojaci objekt s predzáhradkou a dvorom, ktorý je postavený v staršej zástavbe zväčša rodinných domov. Vzdialenosť od centra je cca 5 min. autom. V dosahu je autobusová a vlaková stanica, obchodno-zábavné centrum Max, nákupné strediská, ktoré sú súčasťou sídliska Prednádražie. V krajskom meste Trnava je sídlo VÚC, okresných a mestských úradov, peňažných ústavov, základných, stredných a vysokých škôl, múzeí a divadiel. Trnava a jeho okolie ponúka komplexné športové a kultúrno spoločenské vyžitie, všetky potrebné služby.
Centrum mesta možno charakterizovať priesečníkmi ulíc Hospodárska, Rybníková, Hlboká a Kollárova. Na tomto území sídli Mestský úrad, Okresný úrad, Krajský úrad, Správa katastra, Okresný súd, Krajský súd, Krajská prokuratúra, Okresná správa zboru požiarnej ochrany, Trnavská univerzita, MTF STU, Základná umelecká škola, Základná škola a Gymnázium Angely Merici a Gymnázium J.Hollého, Centrum voľného času mládeže Kalokagatia, Krajská knižnica, kino Hviezda, prírodné kino, štadión Spartak.
Ďalej sa v tejto zóne nachádza niekoľko bankových inštitúcií, kostolov, múzeí a galérií, Trnavské divadlo, Dom kultúry, Obchodný dom Jednota, malý obchodný dom a rôzne iné obchodné jednotky vrátane reštauračných a ostatných služieb.
V katastrálnom území mesta Trnava sa nachádza aj niekoľko priemyselných zón, ktoré však svojou povahou negatívne neovplyvňujú oceňovanú nehnuteľnosť. Väčšinou sú situované v okrajových priemyselných zónach.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Budova je využiteľná na administratívne účely, po rekonštrukcii aj na bývanie. Prevádzkový objekt je možné využiť aj na drobné živnostenské podnikanie nevýrobnej povahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Žiadne.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb koeficient predajnosti je v rozmedzí 0,5 - 0,6 pre krajské mestá. Stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,65. Táto hodnota zodpovedá stavu trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov je uvedené v tabuľke.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v krajskom meste Trnava. Dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Technický stav nehnuteľností je posudzovaný ako dobrý, s pravidelnou údržbou.
Prevládajúca zástavba v okolí sú objekty pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti posudzujem ako veľmi priaznivý dom s dobrým dispozičným riešením. Pracovné možnosti obyvateľstva vzhľadom na blízkosť okresného mesta a krajského mesta sú dobré do 5 %. V okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám je JZ. Terén v okolí nehnuteľnosti - rovinatý. Inžinierske siete v blízkosti stavby sú elektrická prípojka, vodovodná prípojka, verejná kanalizácia plyn. Doprava v okolí nehnuteľnosti je medzimestská, železničná, taxi služba a osobná doprava.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,300	13	16,90
2	**Poloha nehnuteľnosti 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 nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,300	10	13,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	9	17,55
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,300	7	9,10
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	10	19,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,065	8	0,52
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,358	4	1,43
19	**Názor znalca**	II.	1,300	20	26,00

	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			**180**	**223,41**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 223,41/ 180	1,241
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 370 511,12 Eur * 1,241	**459 804,30 Eur**

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Popis k základných údajom:

Kombinovaná metóda stanovenia VŠH nehnuteľnosti ako bolo uvedené v úvode posudku, je metóda založená na váhovom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Používa sa ak je stavba schopná dosahovať výnos formou prenájmu.
Posudzovaná nehnuteľnosť je administratívna budova súp.č. 3793, nachádzajúca sa v širšom centre Krajského mesta Trnava. Objekty je možné využiť na podnikanie s cieľom dosahovania zisku. Z toho dôvodu je potrebné stanovenie všeobecnej hodnoty touto metódou, pretože dosiahnuteľný výnos je rozhodujúci pre stanovenie hodnoty nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti kombinovanou metódou sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH = \frac{a.\,Hv + b\,.\,(TH + VŠHpoz)}{a + b} \quad (€),$$

kde:
- HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov (€),
- TH - technická hodnota stavieb (€),
- VŠHpoz - všeobecná hodnota pozemkov (€),
- a - váha výnosovej hodnoty,
- b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb vrátane výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov bude vypočítaná kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$HV = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZt}{(1+k)t} + \frac{H\,L}{(1+k)n} \quad (€)$$

OZt - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€ / rok],
n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet, ktoré stanovujem na 20 rokov, predpokladám, že minimálne počas tohoto obdobia bude objekt prenajímania schopný.

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

Kapitalizačný úrokomer, ktorý zahrňuje časovú hodnotu peňazí, t.j. úrokovú mieru ECB ako i mieru rizika spojenú s podnikateľskou činnosťou. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k = \frac{i + r}{100\ \%}$$

i - úroková miera,
r - miera rizika.

Miera rizika zahŕňa riziko možnosti prenájmu v danej lokalite, vplyv polohy na možnú likviditu nehnuteľnosti (v prípade predaja) i riziko inflácie, ktoré znehodnocuje reálnu hodnotu budúcich výnosov. Základná úroková sadzba ECB pre hlavné refinančné operácie je od 16.9.2026 vo výške 2,65 % . Podnikateľské riziko vzhľadom na polohu a kvalitu nehnuteľnosti ako i využitie vybraných priestorov je priemerné. Riziko stanovujem vo výške 4,00 %. Doporučená úroková miera pre administratívne budovy je 4,0 - 5,50 %. Úroková miera celkovo je pri zaťažení daňou 20% (1,66) predstavuje 8,31 %.

HL - likvidačná hodnota stavieb [€].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

HL = VŠH - NL [€],

VŠH - všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [€],
NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti (inzercia, náklady na poplatky spojené s prevodom, náklady na spracovanie zmluvy a pod...).

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Hrubý výnos sa počíta za predpokladu 100% prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. podlahovej plochy, miestnosti, budovy a pod.).

Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť, pre nedostatok podkladov, resp. ak sa výrazne odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby alebo nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní dajú trvale dosiahnuť.

1) HRUBÝ VÝNOS :

Objednávateľ posudku užíva nebytové priestory administratívnej budovy dlhodobo, v redukovanom rozsahu. Zmluvy o prípadnom nájme nie sú k dispozícii.

Hrubý výnos bude stanovený na základe prieskumu a znalostí realitného trhu znalcom, informácií z verejných internetových portálov. Nájomné sadzby sú určené podľa nájomným sadzieb, ktoré je možné riadnym obhospodarovaním trvalo dosiahnuť v danej lokalite.
Nájomné sadzby administratívnych priestorov v Krajskom meste Trnava sa pohybujú v rozpätí: ***od 8,0 - 12,0 € / m^2 / mesiac bez DPH.***

Ročný nájom za nebytové administratívne priestory bude stanovený z nameranej zastavanej plochy prízemia a poschodia, ktorá je zredukovaná o 15 % za obvodové steny a priečky. S prenájmom suterénu neuvažujem.

I.NP (ZP 143,50 m^2 x 0,85) zaokrúhlene : 122,0 m^2
II.NP (ZP 108,14 m^2 x 0,85) zaokrúhlene : 92,0 m^2

Pri výpočte budem uvažovať s nájmom kancelárií na prízemí vo výške **12,0 € / m^2 / mesiac bez DPH, a na poschodí 10,0 €,** *čo je bez problémov dosiahnuteľný nájom*.

Hrubý výnos je stanovený na základe reálnych nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na energie sú hradené nájomníkmi samostatne.
Ostatné náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní.

NÁKLADY :

- Daň z nehnuteľnosti je stanovená podľa VZN č. 529/2019 o dani z nehnuteľnosti v meste Trnava : Aktuálna výška daní je : Daň stavby 5,0 €/m^2 + 0,10 € za podlažnosť + pozemky 726 m^2 x 5,31 x 1,50 %
- Poistné - odhadom : 1.500 €/rok
- Podiel pozemku na výnose 2 % z HrV
- Náklady na bežnú údržbu a opravy stanovím odhadom na 0,50 % z východiskovej hodnoty
- Odhad straty nájomného sa predpokladá vo výške 30,0 % z HrV.
- Správne náklady na vedenie admin. agendy 2,0% HrV

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Administratívne priestori I.NP	122*1,23*12	1 800,72	m^2	12,00	21 608,64
Administratívne priestori II.NP	92*1,23*12	1 357,92	m^2	10,00	13 579,20
Hrubý výnos spolu:					**35 187,84**

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	2% z 35 187,84	**703,76**

Hrubý výnos stavby: 35 187,84 - 703,76 = **34 484,08 Eur/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Náklady na údržbu		
Nákaldy na bežnú údržbu	0,50 % z (588 162,87 * 1,23)	3 617,20
Správne náklady		
Daň z nehnuteľnosti - stavby	143,49*5,0+108,14*5,10	1 268,96
Daň z nehnuteľnosti - pozemky	726*5,31/100*1,50	57,83
poistenie nehnuteľností	1500	1 500,00
Náklady spolu:		**6 443,99**

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	20% z 34 484,08	**6 896,82**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
34 484,08	6 443,99	6 896,82	**21 143,27**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	i = 2,65 %/rok
Miera rizika:	r = 4,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,66 %/rok
Úroková miera:	u = 2,65 + 4,00 + 1,66 = 8,31 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 8,31 / 100 = 0,0831

Výnosová hodnota
HV = (OZ / k) = 21 143,27 / 0,0831 = **254 431,65 Eur**

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 370 511,12 Eur
Výnosová hodnota (HV): 254 431,65 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left|\frac{TH - HV}{HV}\right| * 100 = \left|\frac{370\,511,12 - 254\,431,65}{254\,431,65}\right| * 100 = 45,62\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 5,56
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_S = \frac{(5,56 * 254\,431,65) + (1 * 370\,511,12)}{5,56 + 1} = 272\,126,69 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	**459 804,30**
Kombinovaná metóda	272 126,69

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie
VŠH stavieb = 459 804,30 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

POPIS

Pozemky sú rovinaté s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie, sú sprístupnené miestnou asfaltovou komunikáciou, nachádzajú sa v západnej časti širšieho centra Trnavy na ul. A. Sládkoviča. Trnava má v čase ohodnotenia okolo 65 000 obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
1082	zastavaná plocha a nádvorie	375,00	1/1	375,00
1083	zastavaná plocha a nádvorie	351,00	1/1	351,00
Spolu výmera				**726,00**

Obec: Trnava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 Eur/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
	Obytné zóny v mestách nad 50 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
	Ostatné stavby so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	Pozemky v mestách s MHD	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	Plochy obytných a rekreačných území	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Všetky druhy sietí	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,90
	Širšie centrum mesta	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Neboli zistené	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,90 * 1,00	7,7191
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 Eur/m^2 * 7,7191	**205,02 Eur/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1082	375,00 m^2 * 205,02 Eur/m^2 * 1/1	76 882,50
parcela č. 1083	351,00 m^2 * 205,02 Eur/m^2 * 1/1	71 962,02
Spolu		**148 844,52**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Sklad vo dvore		0,00	7,53	1
Administratívna budova súp.č. 3793, na parc.č. 1082	801 69	1 317,72	143,49	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	1082	375,00
Pozemok	1083	351,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : **Administratívnej budovy súp.č. 3793** s príslušenstvom a pozemkami parcely registra "C" KN č.: 1082 a 1083. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na ul. A. Sládkoviča č. 26 v obci Trnava, k.ú. Trnava a sú zapísané na LV č. 3189 Katastrálneho odboru OÚ v Trnave.

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Administratívna budova súp.č. 3793, na parc.č. 1082	**448 087,20**
Sklad vo dvore	**1 965,66**
Plot od ulice	**4 591,27**
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	251,02
Vodomerná šachta	1 162,95
Kanalizačná prípojka	427,85
Kanalizačná revízna šachta	352,47
Plynová prípojka	107,56
NN prípojka	167,01
Spevnené plochy	2 691,32
Spolu za Vonkajšie úpravy	**5 160,18**
Spolu stavby	**459 804,30**
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1082 (375 m^2)	76 882,50
Pozemok - parc. č. 1083 (351 m^2)	71 962,02
Spolu pozemky (726,00 m^2)	**148 844,52**
Všeobecná hodnota celkom	**608 648,82**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**609 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstodeväťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Oceňované nehnuteľnosti nie sú vystavené žiadnym mimoriadnym rizikám. Nakladanie s nehnuteľnosťami nie je obmedzené záložným právom.

Ing. Róbert GERGIC ZNALEC Odbor Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

V Leopoldove, dňa 12.10.2026

Ing. Róbert G E R G I Č, RSc.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- List vlastníctva č. 3189
- Kópia z katastrálnej mapy
- Mapa širších vzťahov
- Energetický štítok
- Základné údaje z Pasportu budovy
- Orientačné ceny pozemkov v Trnave
- Pôdorys I.PP, I.NP, II.NP a priečny rez
- Fotodokumentácia 2 x A4

Dodávateľ:
Ing.Róbert Gergič -REAL SERVIS

Hurbanova 162/49
920 41 Leopoldov
Slovenská republika

IČO: 35106484
DIČ: 1031848873
IČ DPH:

E-mail:
Telefón:

Odberateľ:
Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik
Starohájska 29
852 27 Bratislava
Slovenská republika
IČO: 36856096
DIČ: 2022511304
IČ DPH: SK2022511304
Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Pš, Vložka číslo: 426/B

hospodarskasprava@pssr.sk

OBJEDNÁVKA 001260115	Celkom: 2 480,00 EUR	Číslo zákazky: 071	Dátum prípadu: 26.08.2026

	Textová položka	Množstvo MJ	Jednotková cena bez DPH	Celkom bez DPH	% DPH	Zľava %	Celkom s DPH po zľave
1	Znalecký posudok na budovu Trnava. Dodanie 3ks znaleckých rovnopisov.	1,00	2 480,00	2 480,00		0,00	2 480,00

Cena celkom bez DPH	**2 480,00 EUR**
Celkom DPH	**0,00 EUR**
Celkom	**2 480,00 EUR**

Dňa 26.08.2026
Péter Görözdi
Ing. Peter Görözdi
Riaditeľ podniku
Podpísané v Signi | Signi.com

Pečiatka a podpis odberateľa

PLEMENÁRSKE SLUŽBY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY, š.p.
Starohájska 29
852 27 BRATISLAVA
-5-

Dňa 26.08.2026
Martina Pálešová
Martina Pálešová
Referent HSaA
Podpísané v Signi | Signi.com

Ďakujeme Vám za spoluprácu!
Spracované systémom Helios Inuvio

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	:	207 Trnava	Dátum vyhotovenia	:	10.10.2026
Obec	:	506745 Trnava	Čas vyhotovenia	:	14:05:24
Katastrálne územie	:	864790 Trnava	Údaje platné k	:	9.10.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3189

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1082	**375**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1083	**351**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

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

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3793	**1082**	**15**	**administratívna budova**		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Slovenská republika, Dátum narodenia: -**	1/1

	Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis, Zmluva o bezplatnom prevode zo dňa 1.7.1992, Rozhodnutie o založení č. 4255/92-OPR zo dňa 18.6.1992 - 847/95 Z 1394/07 - Žiadosť č.j. 297/07 o zápis, Mesto Trnava, Potvrdenie OŽP-22691/2007-22284/2007/St zo dňa 12.4.2007, Kolaudačné zozhodnutie Výst. 3173/79/Mlj právoplatné dňa 22.9.1979 - 2097/07
	Iné údaje: Bez zápisu
	Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	**Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik, Starohájska 29, Bratislava, PSČ 852 27, SR, IČO: 36856096**	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Z 305/08 - Návrh na zápis: Ministerstvo pôdohospodárstva SR, Rozhodnutie č:5136/2007-420 zo dňa 7.12.2007, Výpis z obchodného registra OS BA 1, Oddiel: Pš Vložka číslo: 426/B zo dňa 9.1.2008 - 823/08 K vlastníkovi č. 1 je správa na nehnuteľnosti: na pozemky parcely registra C č. 1082, 1083, a stavbu administratívna budova so s.č. 3793 na parcele registra C č. 1082	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

R 464/05 - Na parcelu registra C č. 1083: OPÚ v Trnave, Rozhodnutiie Č.K2005/02503 právoplatné dňa 24.10.2005 - 5200/05

R 483/07 - Žiadosť č. 534/07 o doplnenie do LV zo dňa 25.9.2007 - 3765/07

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Názov

Trnavský > Trnava > Trnava > k.ú. Trnava



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.



Mapa širších vzťahov



Osadenie nehnuteľnosti v rámci mesta

Energetický certifikát

vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

č. 311994/2025/35/015312008/EC

Názov budovy: **Administratívna budova - RS Západ**
Ulica, číslo: **A.Sládkoviča 26**
Obec: **Trnava**
Okres: **Trnava**

Parc. č.: **1082**
Katastrálne územie: **Trnava**
Podiel celkovej podlahovej plochy:
3 - administratívna budova 100,0%

Účel spracovania: **Iný účel**



Celková podlahová plocha v m²: **277,95**

Rok kolaudácie budovy: **1975**

Posledná významná obnova: **2022**

ENERGETICKÁ HOSPODÁRNOSŤ BUDOVY

Kategória budovy: **3 - administratívna budova**	Celková potreba energie kWh/(m².a)	Primárna energia kWh/(m².a)
Verejná budova:		
Globálny ukazovateľ - primárna energia:	**134**	**182**
Vysoká energetická hospodárnosť: A0⁺/A0/A1/A, B, C, D, E, F, G — Energeticky nehospodárna	C	C
Normalizované hodnotenie:	√	
Prevádzkové hodnotenie:		
Minimálna požiadavka 0,5 R_r :	47	90
Typická budova R_s :	188	358

Hodnotenie jednotlivých miest spotreby

Potreba energie na vykurovanie:	D
Potreba energie na prípravu teplej vody:	B
Potreba energie na chladenie a vetranie:	
Potreba energie na osvetlenie:	A

Nameraná spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)

Rok	2024	2023	2022	Priemer
Spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)	6	7	7	6,67

Podiel energie z obnoviteľných zdrojov na mieste: **10,8 %**

Obnoviteľný zdroj na výrobu tepla na vykurovanie a/alebo chladenie: Tepelné čerpadlo
Obnoviteľný zdroj na ohrev teplej vody:
Spôsob výroby elektriny z obnoviteľného zdroja:
Odvádzaná/uskladňovaná energia z obnoviteľného zdroja (druh) v kWh/(m².a):
Rekuperácia tepla (druh a účinnosť v %):

Emisie CO_2 v kg/(m².a) **27,91**

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 >110

Návrh opatrení na zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy:

Obvodový plášť: Opatrenia sa nenavrhujú.
Strecha: Opatrenia sa nenavrhujú.
Podlaha: Opatrenia sa nenavrhujú.
Otvorové konštrukcie: Opatrenia sa nenavrhujú.
Vykurovanie: Pôvodný zdroj tepla vymeniť za tepelné čerpadlo s faktorom COP min 2,9. Inštalovať sadu fotovoltických panelov s celkovým výkonom 10 kWp.
Príprava teplej vody: Inštalovať sadu fotovoltických panelov.
Chladenie/vetranie:
Osvetlenie: Pôvodné žiarovkové svietidlá vymeniť za LED svietidlá. Do systému osvetlenia napojiť sadu fotovoltických panelov.
Obnoviteľné zdroje energie: Tepelné čerpadlo a fotovoltické panely.
Iné: Inštalovať lokálnu rekuperačnú jednotku 6 ks s prietokom vzduchu do 60 m3/hod/jednotka a účinnosťou spätného zisku tepla 90%.

Predchádzajúci certifikát č: - - - - -

Dátum vyhotovenia: **5. 11. 2025** Platnosť najviac do: **5. 11. 2035**

Meno a priezvisko oprávnenej osoby: **Ing. Rastislav Tvarog**
Obchodné meno a sídlo: **TWG energo, s.r.o., Karola Kmeťku, 3149/6, 010 08 Žilina**
IČO: 43823581 DIČ: 2022481065
Kontakt: **0903310385, info@twg.sk**

Ing. Rastislav TVAROG
Tepelná ochrana stavebných konštrukcií a budov
energetická certifikácia
Ev. č. 153*1/2008
Slovenská komora stavebných inžinierov

Podpis a pečiatka

ENERGETICKÝ CERTIFIKÁT

Názov budovy: **Administratívna budova - RS Západ**
Ulica, číslo: **A.Sládkoviča 26**
Obec: **Trnava**
Okres: **Trnava**
Kategória budovy: **3 - administratívna budova**

Parc. č.: **1082**
Katastrálne územie: **Trnava**
Podiel celkovej podlahovej plochy:
3 - administratívna budova 100,0%

Vykurovanie

Energetická trieda	kWh/(m².a)	Hodnotenie
A	≤ **28**	
B	29 - 56	
C	57 - 84	
D	85 - **112**	D
E	113 - 140	
F	141 - 168	
G	>168	

Výsledok hodnotenia:

Potreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a):	**112**
Požiadavka:	28
Potreba tepla na vykurovanie kWh/(m².a) pre K.deň:	**112**
Potreba tepla na vykurovanie v kWh/(m².a) (3422 K.deň):	**127**
Požiadavka - energetické kritérium:	41
Spĺňa požiadavku (áno / nie):	**nie**

Príprava teplej vody

Energetická trieda	kWh/(m².a)	Hodnotenie
A	≤ **4**	
B	5 - 8	B
C	9 - 12	
D	13 - **16**	
E	17 - 20	
F	21 - 24	
G	> 24	

Výsledok hodnotenia:

Potreba energie na prípravu teplej vody v kWh/(m².a):	**7**
Požiadavka:	4

Chladenie/vetranie

Energetická trieda	kWh/(m².a)	Hodnotenie
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		

Výsledok hodnotenia: NEHODNOTÍ SA

Potreba energie na chladenie a vetranie v kWh/(m².a):	
Požiadavka:	

Osvetlenie

Energetická trieda	kWh/(m².a)	Hodnotenie
A	≤ **15**	A
B	16 - 30	
C	31 - 45	
D	46 - **60**	
E	61 - 75	
F	76 - 90	
G	> 90	

Výsledok hodnotenia:

Potreba energie na osvetlenie v kWh/(m².a):	**15**
Požiadavka:	15

Celková potreba energie budovy

Energetická trieda	kWh/(m².a)	Hodnotenie
A	≤ **47**	
B	48 - 94	
C	95 - 141	C
D	142 - **188**	
E	189 - 235	
F	236 - 282	
G	>282	

Výsledok hodnotenia:

Celková potreba energie budovy v kWh/(m².a):	**134**
Požiadavka:	47
Spĺňa požiadavku (áno / nie):	**nie**

Primárna energia

Energetická trieda	kWh/(m².a)	Hodnotenie
A0⁺ / A0	≤ **45**	
A1	46 - 90	
B	91 - 179	
C	180 - 269	C
D	270 - **358**	
E	359 - 448	
F	449 - 537	
G	> 537	

Výsledok hodnotenia - globálny ukazovateľ:

Primárna energia v kWh/(m².a):	**182**
Požiadavka:	45
Spĺňa požiadavku (áno / nie):	**nie**

Meno a priezvisko oprávnenej osoby pre tepelnú ochranu budov:
Ing. Rastislav Tvarog
Obchodné meno a sídlo:
TWG energo, s.r.o., Karola Kmeťku, 3149/6, 010 08 Žilina
Identifikačné číslo: **0153 1 2008**
Register: **OS Žilina** č. zápisu: **19757/L**

Ing. Rastislav TVAROG
Tepelná ochrana stavebných konštrukcií a budov
energetická certifikácia
SKSI
Ev. č. 153*1*2008
Slovenská komora stavebných inžinierov

Podpis a pečiatka

č. 311994/2025/35/015312008/EC

Časť **A**	ZÁKLADNÉ ÚDAJE - OBRÁZKY Administratívna budova - RS Západ č.222/2025/POB	List **2/A1**

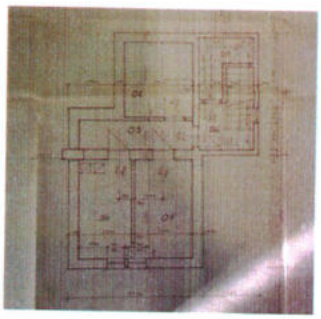
Všeobecný opis

Základná fotodokumentácia (pohľad na hlavné priečelie a iné budovu identifikujúce pohľady):

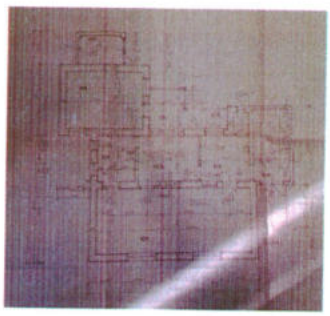




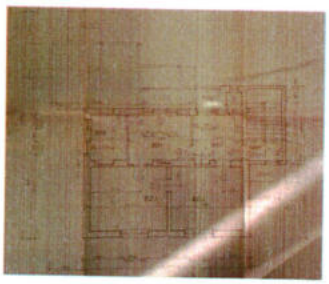
Schematické výkresy (rezy, pôdorysy):



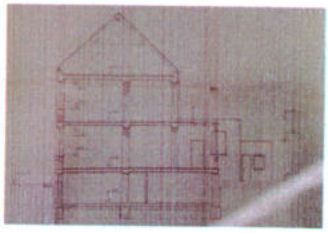
Pôdorys 1.PP



Pôdorys 1.NP



Pôdorys 2.NP



Priečny rez

Časť A	ZÁKLADNÉ ÚDAJE - VŠEOBECNÝ OPIS Administratívna budova - RS Západ č.222/2025/POB	List 3/A2

Všeobecný opis

Opis budovy:

Budova sa využíva ako administratívna, dispozične pozostáva z kancelárií, chodieb a technického a hygienického zázemia. Využívané zariadenia spotrebúvajúce energiu sú kancelárskeho a kuchynského charakteru. Budova je v dobrom stave primeranom danej dobe jej využívania a čiastočnej obnovy. Budova je čiastočne podpivničená, strecha je šikmá s podhľadom a čiastočne plochá pochôdzna.

Opis konštrukčného riešenia:

Obvodový plášť je murovaný z tvaroviek. Použité sú tvarovky Tehla plna palena. Tvarovky sú hrúbky 45 cm. V exteriéri je obvodová stena zateplená fasádnymi tepelnoizolačnými doskami z polystyrénu hrúbky 5 cm. Zateplovací systém je kontaktný. Strešná konštrukcia je konštrukčne zhotovená z drevených dosiek a hranolov. Jedná sa o objekt s neobytným podstrešným priestorom. Zateplenie stropu je zrealizované z minerálnej vlny celkovej hrúbky 30 cm. Otvorové výplňové konštrukcie sú plastové s izolačným dvojsklom so súčiniteľom prechodu tepla zasklením Ug=1,1 W/(m2*k). Podlaha je konštrukčne tvorená železobetónovou doskou. Podlaha je tepelne izolovaná pôvodnou tepelnoizolačnou vrstvou. Povrchová úprava podlahy v objekte je rôzna podľa typu miestnosti.

Vykurovanie:

Teplovodná vykurovacia sústava stredotlaká nízkoteplotná s vnútorným obehom teplonosnej látky. Ide o uzavretú (tlakovú) vykurovaciu sústavu do 110°C. Zdroj tepla je kotol Protherm . Jedná sa o kondenzačný kotol na zemný plyn. Kotol je vybavený expanznou nádobou s membránou, obehovým čerpadlom, predpísanými ovládacími a bezpečnostnými prvkami pre ekonomický a bezpečný chod kotla. Účinnosť kondenzačných kotlov na zemný plyn stanovená podľa vyhlášky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z.z. je v rozmedzí 97 % až 105 %. Vykurovanie v posudzovanom objekte tiež zabezpečuje tepelné čerpadlo typu vzduch-vzduch. Hodnota COP resp. EER tepelných čerpadiel je stanovená podľa vyhlášky ÚRSO č. 324/2016 Z.z. na 2,9.

Príprava TV (teplej vody):

Teplá voda v danom objekte je pripravovaná pomocou elektrického zásobníkového ohrievača cez ohrievaciu špirálou. Podmienkou je ohrievať vodu na teplotu 80°C, aby bol k dispozícii približne dvojnásobný objem vody o teplote 50°C. Za ohrievačom je osadený termostatický trojcestný zmiešavač, ktorý zníži teplotu TUV na 50°C. Prípravu teplej vody v objekte tiež zabezpečujú prietokové nadbatériové ohrievače.

Vetranie:

Vetranie v budove je zabezpečené predovšetkým prirodzeným spôsobom prostredníctvom otvárateľných okenných konštrukcií. Výmena vzduchu prebieha infiltráciou a nárazovým vetraním pri otváraní okien.

Chladenie:

Na nútené chladenie sa v objekte využívajú decentrálne klimatizačné jednotky.

Osvetlenie:

V budove sú inštalované svietidlá stropné, nástenné, kancelárske, bežné interiérové. Vo svietidlách sú použité svetelné zdroje žiarovkové a LED s rôznym príkonom s použitím predradníkov. V budove je prevažne inštalované riadenie osvetlenia R1-(man. ZAP. / man. VYP.) dvojstavové vypínače/spínače.



Obchodná verejná súťaž - pozemok v lokalite Kočišské

Rekreačná, Trnava, okres Trnava

Pozemok pre rodinné domy · 916 m²

Mesto Trnava vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž o najvhodnejší návrh kúpnej zmluvy na predaj nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Mesta Trnava, zapísanej na LV č. 5000, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, a to pozemk...

MESTO TRNAVA

Pozemok pre rodinné domy Slovensko Predaj

195 108 €

213 €/m²



Na predaj stavebný pozemok v lukratívnej lokalite Kamne...

Trnava, okres Trnava

Pozemok pre rodinné domy · 606 m²

Ponukám na predaj stavebný pozemok s rozlohou 606m2. Pozemok je pripravený na...

Pozemok pre rodinné domy Slovensko Predaj

235 000 €

387,79 €/m²



Pozemok v novovznikajúcej zóne pri obchvate na sídlo fir...

Trnava, okres Trnava

Priemyselná zóna

Na predaj pozemok v novo-vznikajúcej zóne pri obchvate na sídlo firmy , obchod , služb...

Territory Property, s. r. o.

Komerčné pozemky Slovensko Predaj

150 €/m²



NA PREDAJ | KOMERČNÝ POZEMOK – TRSTÍNSKA CESTA, ...

Trnava, okres Trnava

Iný stavebný pozemok · 3584 m²

Ponúkame na predaj pozemok na Trstínskej ceste v Trnave o výmere 3 584m2, situovan...

CASMAR REALITY s.r.o.

Pozemok pre rodinné domy Slovensko Predaj

680 960 €

190 €/m²



GESTTO | REZERVOVANÉ | STAVEBÝ POZEMOK 642 M2 | P...

Ulica 9. mája, Trnava, okres Trnava

Pozemok pre rodinné domy · 642 m²

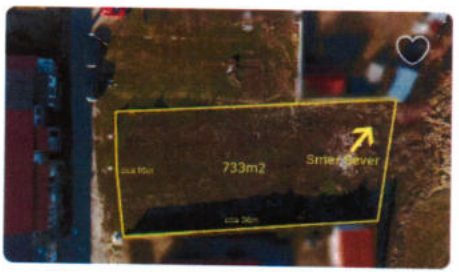
Vo výhradnom zastúpení klienta Vám ponúkame na predaj rovinatý stavebný pozemok v...

GESTTO s. r. o.

Pozemok pre rodinné domy Slovensko Predaj

180 000 €

280,37 €/m²



GESTTO | ROVINATÝ STAVEBNÝ POZEMOK | 733 m² | PRED...

Ulica Modranská, Trnava, okres Trnava

Pozemok pre rodinné domy · 733 m²

Vo výhradnom zastúpení majiteľa nehnuteľnosti Vám realitná kancelária GESTTO ponúk...

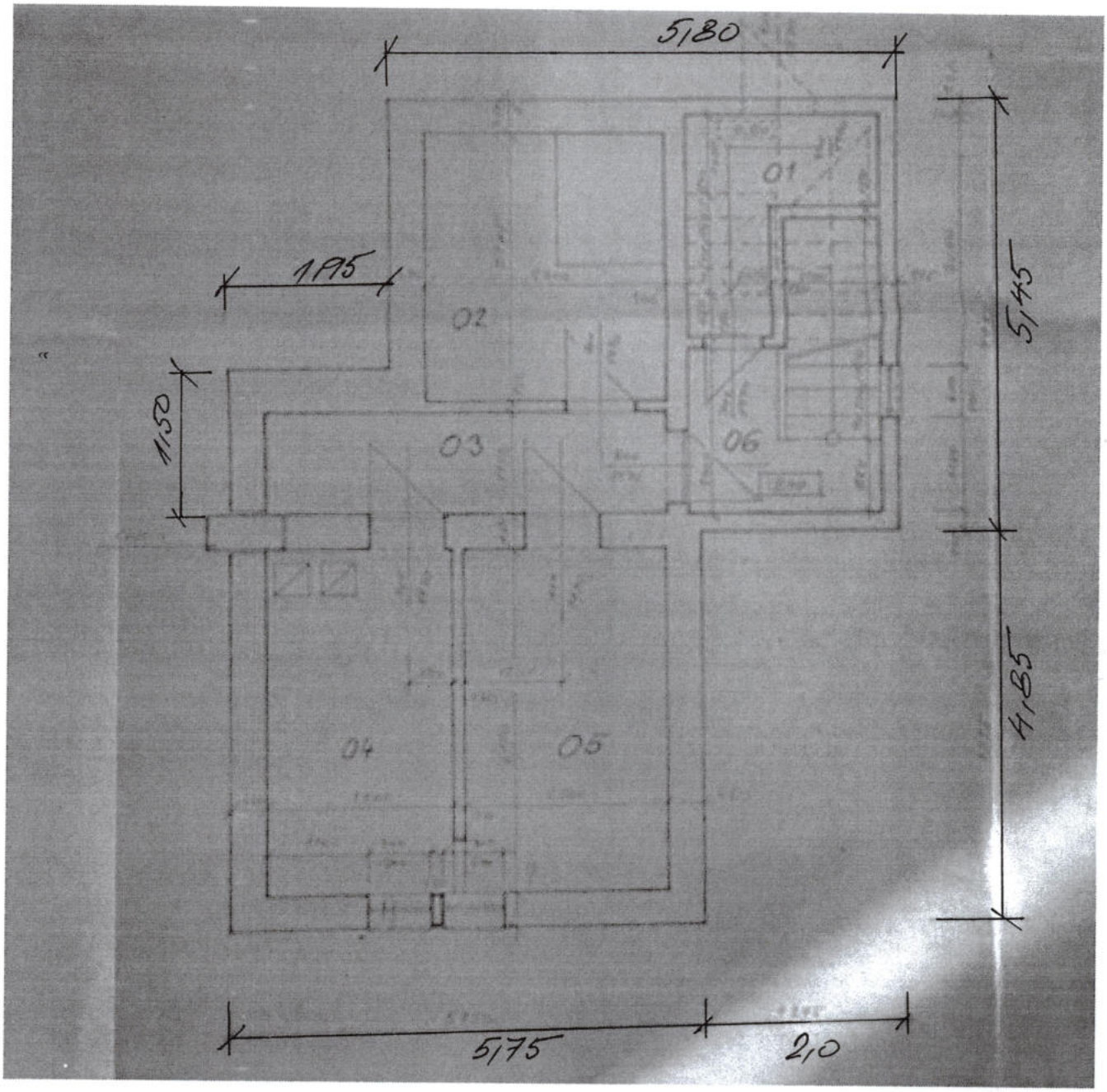
GESTTO s. r. o.

Pozemok pre rodinné domy Slovensko Predaj

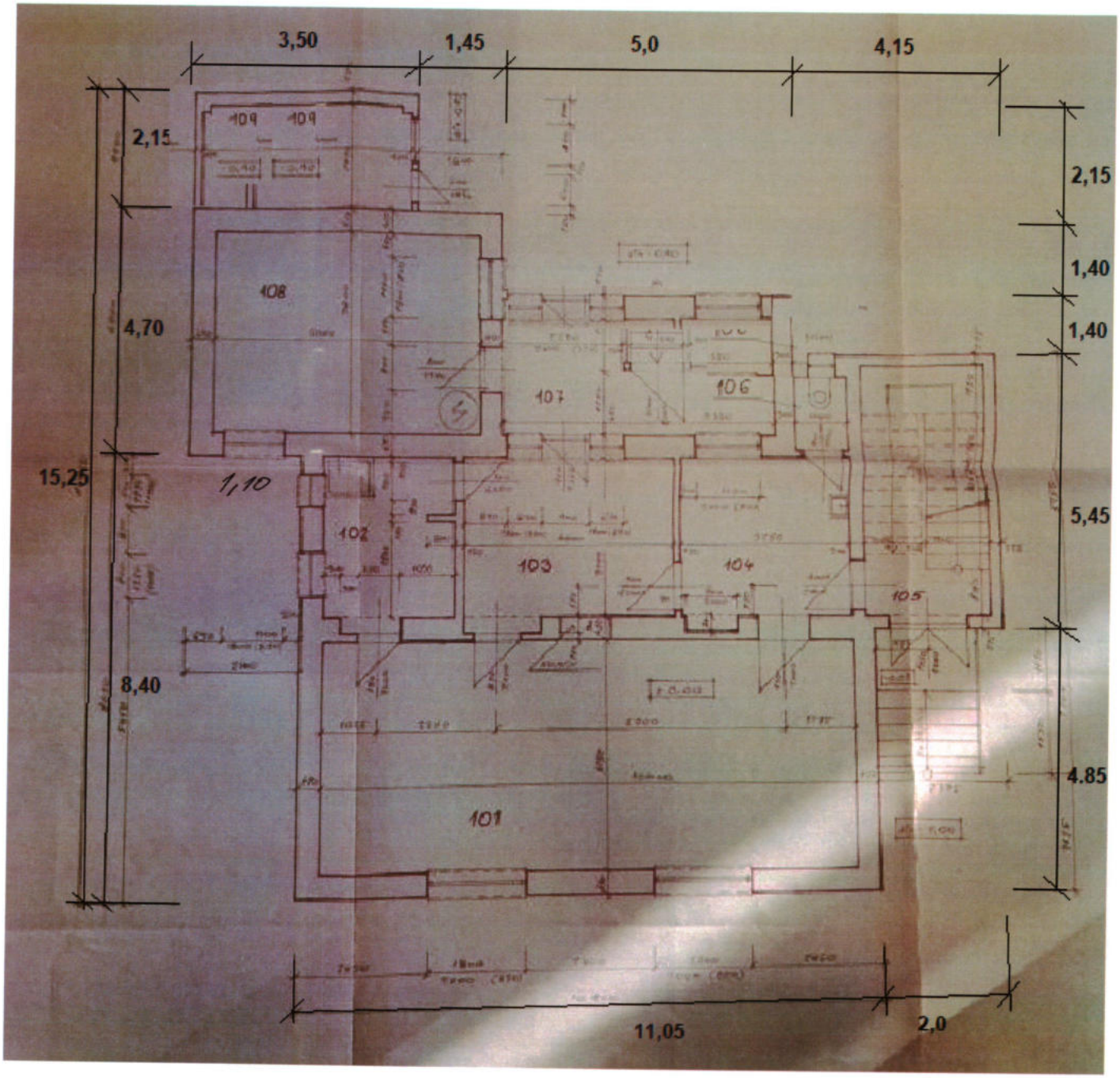
140 000 €

191 €/m²

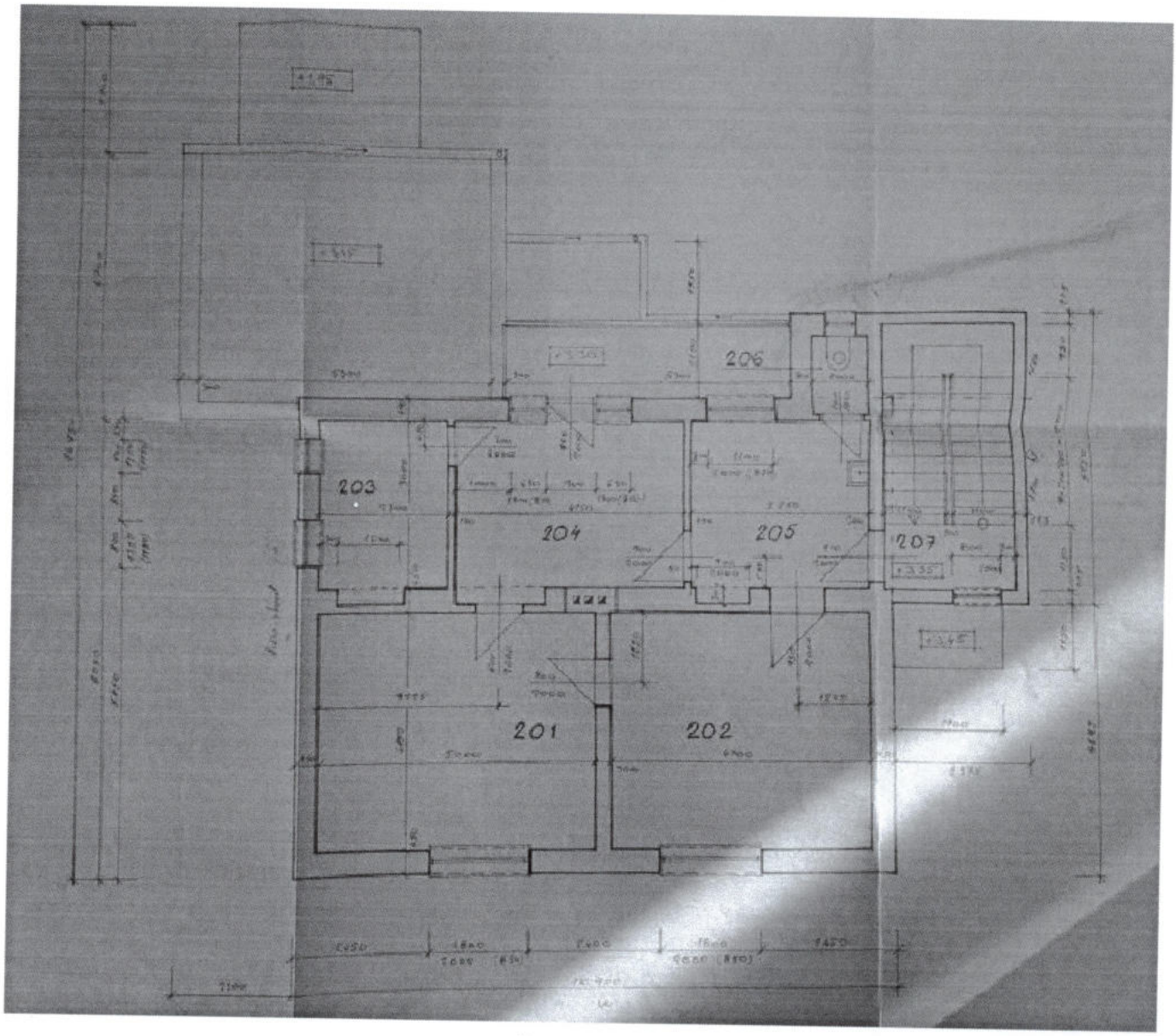
Orientačné ceny pozemkov v Trnave, z realitných portálov k 3Q. 2026



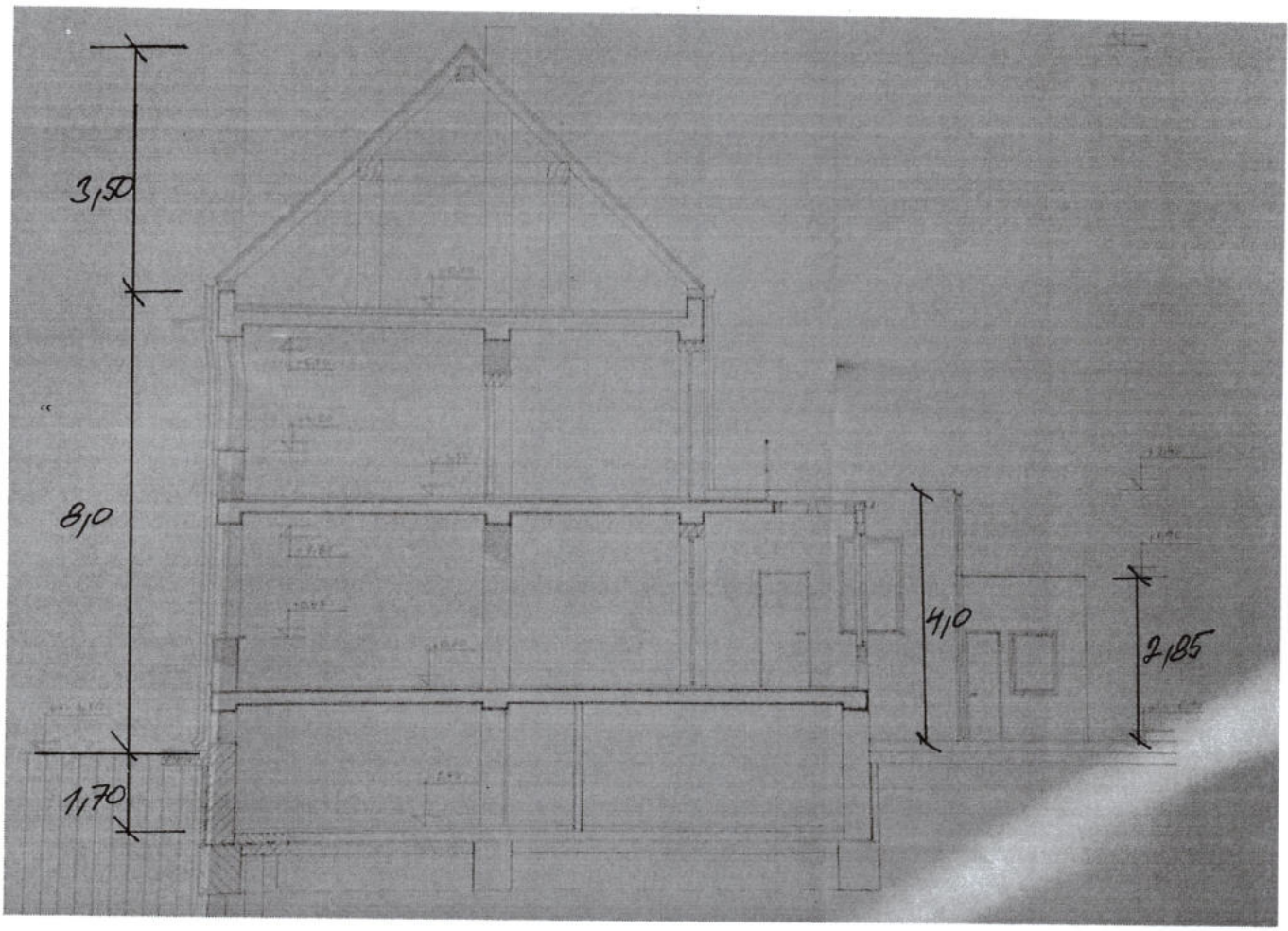
PŮDORYS 1. PP


3,50
1,45
5,0
4,15
2,15
4,70
15,25
8,40
1,10
109
109
108
107
106
102
103
104
105
101
2,15
1,40
1,40
5,45
4.85
11,05
2,0

Pôdorys I.NP



PŮDORYS 2. NP



PRIEČNY REZ



Ulica A. Sládkoviča , k.ú. Trnava



Administratívna budova súp.č. 3793 – pohľad z ulice





Pohľad z ulice a dvora



Parc.č. 1083 - dvor



Schodisko



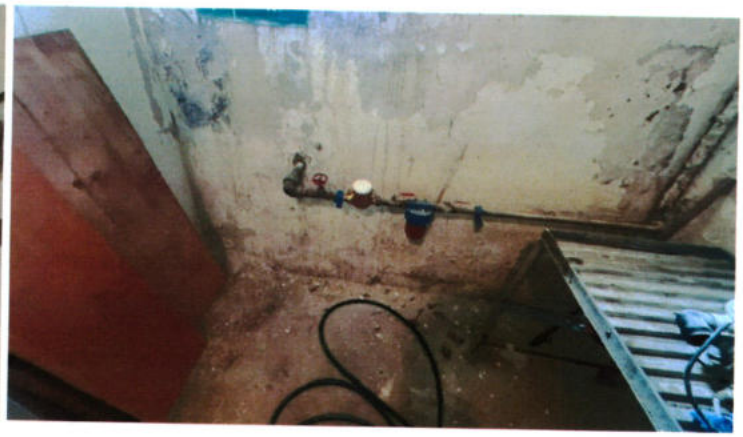
Chodba pivnice



Povalový priestor



Kotolňa



Pivnica – sklad s vodomerom





Typické administratívne priestory na II.NP



WC



Kancelária



Kancelária



Sklad

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 910900.
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 133 / 2026.

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

Ing. Róbert G E R G I Č, RSc.


Ing. Róbert GERGIC
ZNALEC
Odbor Stavebníctvo
Ing. Róbert GERGIC
ZNALEC
Odbor Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností